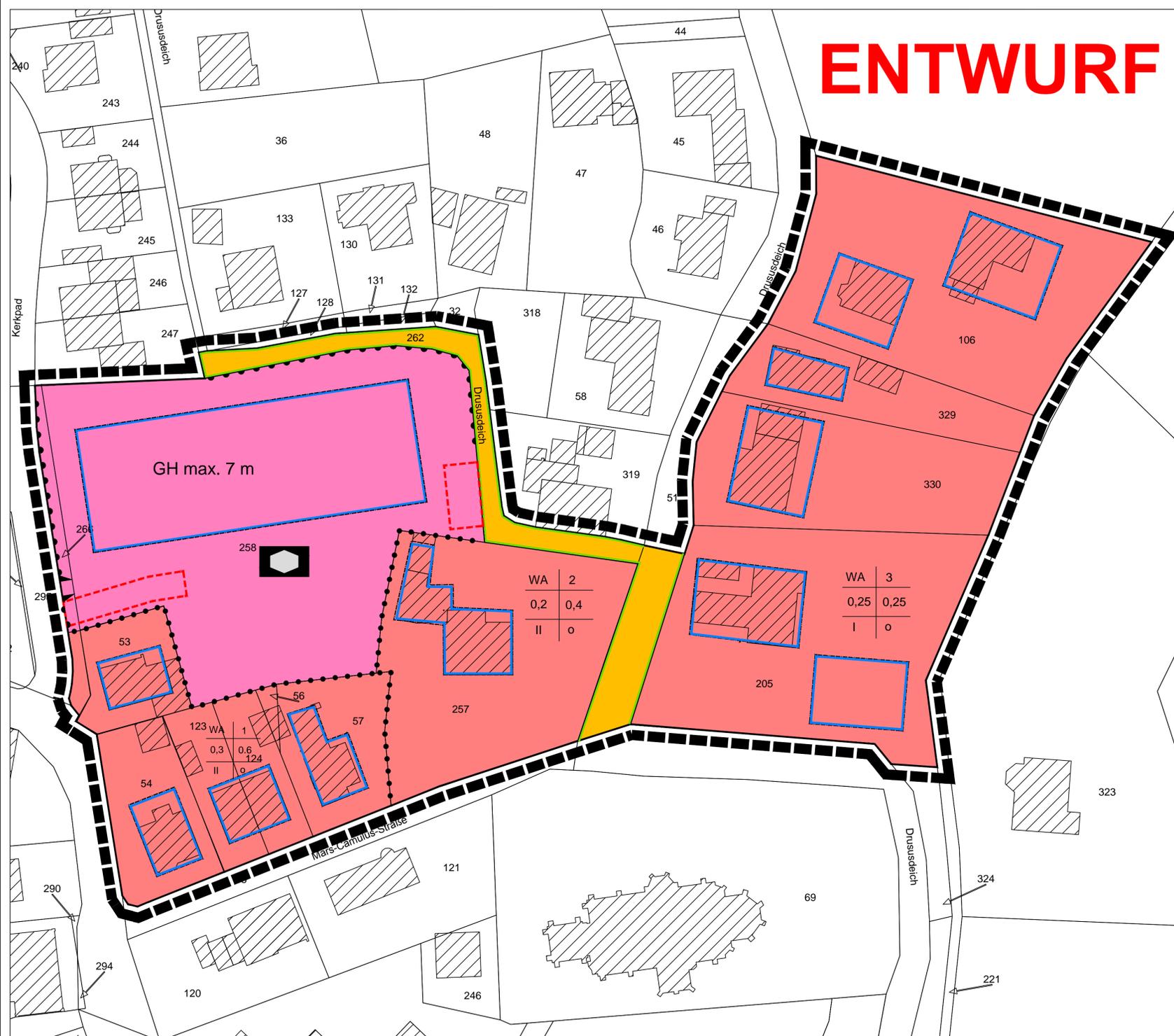


# ENTWURF



## Legende

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung | Nutzungsgebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise o-offen
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)**  
2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.  
2.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen in der Gemeinbedarfsfläche ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand.

## Textliche Festsetzungen

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheit je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
  - Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**  
Alle in der Gemeinbedarfsfläche und in der Baumschutzsatzung befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von über 100 cm, die außerhalb des Baufensters liegen, sind 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.
  - Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Erdschürfen im Plangebiet sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG ist erforderlich. Wer einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 DSchG NW bedarf, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Näheres wird durch Nebenbestimmungen in der Erlaubnis geregelt (§ 29 DSchG NW).
  - Kennzeichnung Bodendenkmal**  
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Schutzbereich des Bodendenkmals KLE 212- Siedlung Rindern. Erdschürfen sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG NW i.V.m. § 29 Abs. 2 DSchG NW ist auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sowie die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation der auftretenden Funde und Befunde im Rahmen des Zumutbaren sicherzustellen. Direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal KLE 156, Rindern: Siedlung Friedhof.
- Hinweise**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW sind für das Allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst.
  - 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 Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
  - Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebiets 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 Sicherheitsdetektion empfohlen.
  - Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. 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.
  - 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](http://www.flussgebiete.nrw.de) veröffentlicht.

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



Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: <b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bauutzungsverordnung</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Planzeichenverordnung</b> (PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bauordnung</b> (BauO) in der derzeit gültigen Fassung.	<b>Gemeindeordnung</b> (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bekanntmachungsverordnung</b> (BekanntmV) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Abstandserlass</b> (AbstErl) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich ausgetragen.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom ... bis ... unterrichten und äußern.	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Äußerungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung 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
	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)

# ENTWURF

**Bebauungsplan**  
**STADT KLEVE**

Nr. 3-283-0  
Ausfertigung  
Gemarkung: Rindern  
Flur: 14  
Maßstab: 1 : 500

Fachbereich Planen & Bauen  
20. Juni 2017