



Legende

<p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete</p>	<p>7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>hier: Schmutzwasserpumpwerk</p>	<p>14. Regelungen für die Statterhaltung und für den Denkmalschutz</p> <p>Bodendenkmal KLE 212 - Siedlung Rindern</p>								
<p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Fullschema der Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> <tr> <td>WA</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>0,25</td> <td>0,25</td> </tr> <tr> <td>GH max 9,25 m</td> <td>GH max 9,25 m</td> </tr> </table> <p>max. Anzahl der Vollgeschosse Bauweise o = offen Grundflächenzahl nur Einzelhäuser zulässig maximale Gebäudehöhe in m</p>	Art der baulichen Nutzung		WA	O	0,25	0,25	GH max 9,25 m	GH max 9,25 m	<p>9. Grünflächen</p> <p>Grünflächen hier: Ortseingrünung</p>	<p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>14,15 NHN Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2)</p> <p>Nachrichtliche Darstellung</p> <p>----- mögliche Grundstücksgrenze</p>
Art der baulichen Nutzung										
WA	O									
0,25	0,25									
GH max 9,25 m	GH max 9,25 m									
<p>6. Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung L Landwirtschaftlicher Verkehr</p>	<p>13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</p>									

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
 - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist der am nächsten gelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
 - Es wird eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 9,25 m festgesetzt.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 10 cm oberhalb des Bezugspunktes liegen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Die überbaubare Fläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Im Nutzungsgebiet 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 - Bauliche Anlagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Orts-eingrünung nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Plangebiet ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Straßenfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.
Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.
Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss diese eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
 - Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflege-ris Begleitplan des Büros Seeling + Kappert GbR vom 12.05.2020, der Bestandteil zum Bebauungsplan ist. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungs-planes ergibt sich ein Punkteüberschuss von 7.604 Ökopunkten (Bewertungsver-fahren: "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Ergänzung zur Bewertung von Ein-griffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve", Juni 2001).
 - Im Bereich der Grün- und Maßnahmenflächen mit der Zweckbestimmung "Ortseingrünung" sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleit-planes Seeling + Kappert GbR (05/2020) Feldgehölzanzpflanzungen aus standort-heimischen Gehölzarten zur Neugestaltung des Ortsrandes und Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna anzulegen. Im Bereich des Bodendenkmals ist zum Schutz des Bodendenkmals auf Baumpflanzung zu verzichten. Für Pflanz-ungen und Einsaaten sind im Bereich der Ortseingrünung ausschließlich Saat- und Pflanzgut aus regiozertifizierter Herkunft der Herkunftsregion 2 zu verwenden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat sollte Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft verwendet werden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQ 10) überschwemmt wird. Hinweise 8 und 9 sind zu beachten.

Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich des Bodendenkmals KLE 212- Siedlung Rindern. Erdingriffe sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. Einzelheiten hierzu sind mit der Internen Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmal-pflege 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. Für Baumanpflanzungen innerhalb der im Denkmalsbereich befindlichen Grünfläche muss ebenfalls eine vollflächige archäologische Untersuchung erfolgen.
- 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 potentieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu 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 ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebiets 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 Kampfmittel-telbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, welches vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 09.10.2019 beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Die qualifizierte archäologische Prospektion (PR 2018/0401 bis -/0403) mit den dazugehörigen Anlagen der Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsbereich des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Quailwasser 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 veröffentlicht.
- Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, dass die zukünftigen Bauherren eine dem Bauvorhaben angepasste Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Von einer Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet wird abgeraten. Detaillierte Hinweise sind der Orientierten Baugrunduntersuchung vom 18.08.2018 des Dipl. Geologen Rudolf Petersen Jr. (Hamminkeln) zu entnehmen. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Zum Erhalt naturnaher Böden sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Humoser Oberboden ist ein Schutzgut und darf nicht vergeudet und nicht für die Abtragung von Bauwerklasten benutzt werden. Humose Deckschichten müssen vollständig abgetragen werden. Soweit möglich, sind die Böden in der Region unter Berücksichtigung ihrer Herkunft wieder einzubauen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Gebäuden im Plangebiet teilweise Geländeaufschüttungen notwendig werden. Diese sind so auszuführen, dass das Gelände an die Erschließungsstraße sowie die benachbarten Grundstücke anzugleichen ist.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet muss das oberflächlich von den versiegelten und überbauten Flächen ablaufende Niederschlagswasser dem Regenkanal zugeführt werden. Detaillierte Informationen zum Thema Versickerung sind der Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten vom 29.01.2019 der Beratenden Geowissenschaftler Rhein Ruhr GmbH (Düsseldorf) zu entnehmen. Die Beurteilung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Die Baufeldräumung, Rodungs- und Rückschnittarbeiten sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februardurchzuführen. Der Baubeginn sollte möglichst zeitnah nach der Baufeldräumung erfolgen, um eine Besiedlung bzw. beginnende Brutfähigkeit durch offenlandbewohnende Tieren zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, ist vor Beginn der Bautätigkeit eine erneute Begehung zur Baufeldkontrolle durchzuführen.
- Zum Schutz lichtschwerer Fledermausarten ist die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streudung nach oben oder zur Seite (weltreichende horizontale Abstrahlung) zu vermeiden. Für die Beleuchtung sind "fledermausfreundliche" Leuchtmittel (Wellenlängenbereich zwischen 590-630 nm), z.B. warm-weiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil zu verwenden, welche die Anlockung von Insekten auf ein Mindestmaß reduzieren. Ein Ausleuchten der randlichen Ortseingrünung ist unbedingt zu vermeiden.
- Die Vorprüfung zu einer Verträglichkeitsuntersuchung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zum Vogelschutzgebiet "Untere Niederrhein" von Februar 2018 sowie die Vorprüfung zu einer Verträglichkeitsuntersuchung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zum FFH-Gebiet "NSG Salmorth, nur Teilfläche" von März 2018, beide bearbeitet durch das Büro Graevendal GbR (Goch) in Kooperation mit dem Planungsbüro STERNA (Kranenburg), sind Bestandteil des Bebauungsplans und können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 von Februar 2018 erstellt durch das Büro Graevendal (Goch) in Kooperation mit dem Planungsbüro STERNA (Kranenburg) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Artenschutzprüfung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 12.05.2020 sowie der Umweltbericht vom 26.05.2020 erstellt durch das Büro Seeling + Kappert GbR (Weeze) ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gutachten können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

<p>Rechtsgrundlage</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNutzungsverordnung (BauNutzungsverordnung-Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planzeichensverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planschemas in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Beschluss zur Aufstellung</p> <p>Kleve, den 25.01.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Beteiligung §§ 3/4 Abs. 1</p> <p>Nach erschriftlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 12.07.2017 bis 31.07.2021 erschriftlich unterrichten und äußern. Die Beschlüsse und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 26.06.2017 um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den 25.01.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Beteiligung §§ 3/4 Abs. 2</p> <p>Nach erschriftlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 22.09.2020 bis 31.07.2021 erschriftlich unterrichten und äußern. Die Beschlüsse und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 18.08.2020 um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den 25.01.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Erneute Beteiligung</p> <p>Nach erschriftlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit erneut gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB vom 22.09.2020 bis 31.07.2021 erschriftlich unterrichten und äußern. Die Beschlüsse und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB mit dem Schreiben vom 18.08.2020 um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den 25.01.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Northring)</p>	<p>Beschluss als Sitzung</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kleve gem. § 60 GO in seiner Sitzung am 20.01.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung mit Begründung gem. § 4 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den 25.01.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die erschriftliche Bekanntmachung über den Sitzungsbeschluss, durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kleve erschriftlich das Bewilligen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung erfolgt.</p> <p>Kleve, den 10.02.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)</p>	<p>-unbestimmter Maßstab-</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3-320-0</p> <p>Ausfertigung (bei Rechtskraft)</p> <p>Gemarkung: Rindern</p> <p>Flur: 1</p> <p>Maßstab: 1 : 1.000</p> <p>Kartenmaterial: © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)</p> <p>Fachbereich Planen & Bauen</p> <p>Februar 2020</p>
---	---	--	--	--	---	---	---	--

Bebauungsplan STADT KLEVE