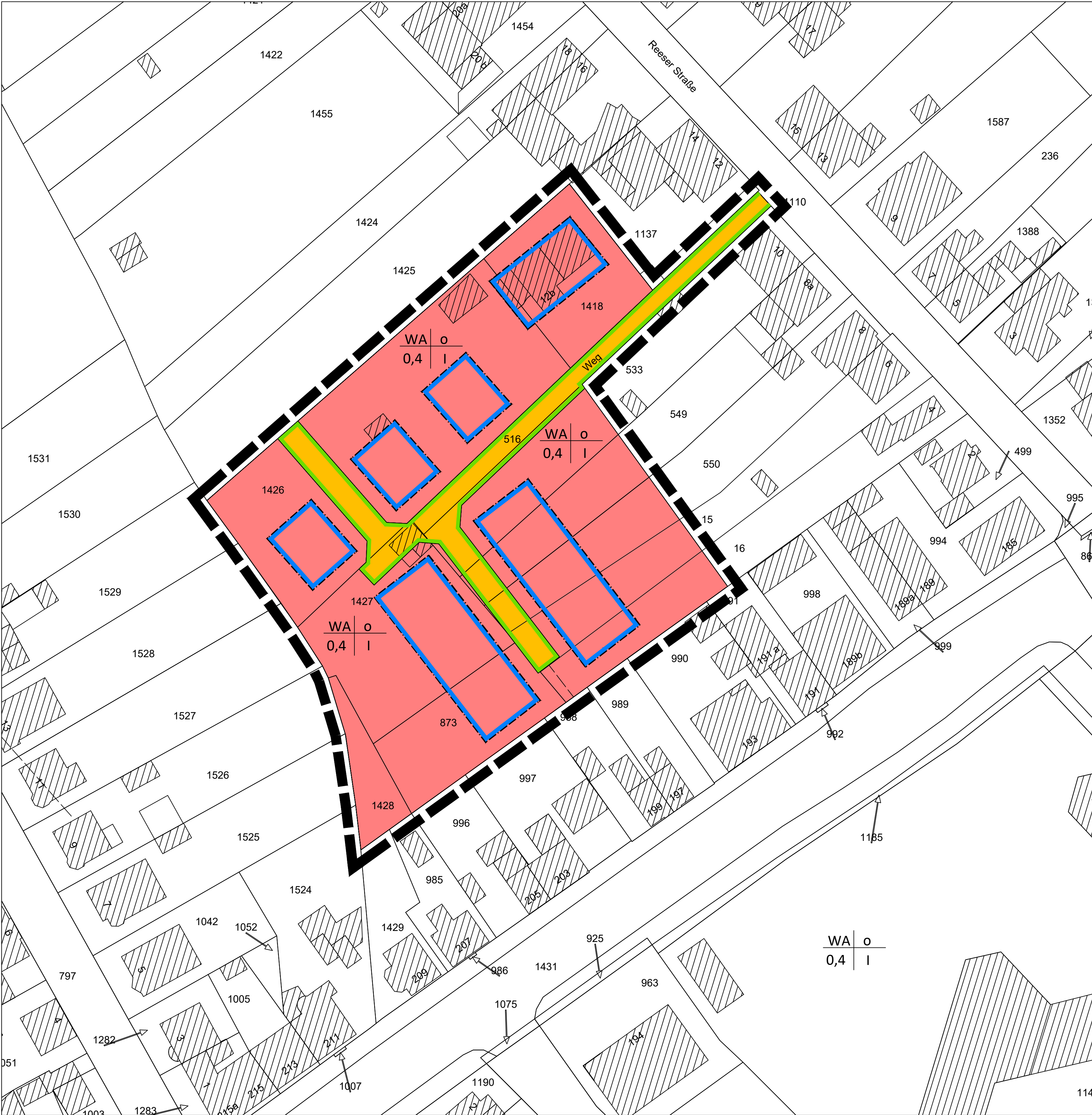




Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze
Füllschema Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung WA = allgemeines Wohngebiete Baulinien o = offen Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der max. Vollgeschosse
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Grünflächen
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- 1. 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.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
2.1 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.
2.2 Die Bezugsebene ist 14,50m über NN.
2.3 Es wird eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 9,25 m festgesetzt.
2.4 Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 10 cm oberhalb des Bezugspunktes liegen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Fläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.
4. 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.
6. 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 dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Textliche Festsetzungen

- 6. 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) - soweit sie nicht 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 ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. 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

- 1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
5. 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 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.
6. 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.
7. 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Vorbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt. Wenn anschließend nicht sofort gebaut wird, ist die Fläche durch Vergrümnungsmaßnahmen zu sichern.
Vor Umbauten, Sanierungen oder Abrissen der Bestandsgebäude sind die Gebäude vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrüter (Einzel-ASP) untersuchen zu lassen. Dies gilt auch für die beiden Bäume auf dem Flurstück 1426 (Gemarkung Kellen/ Flur 16). Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden sind die entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.
Nähere Informationen können der artenschutzrechtlichen Untersuchung, welche Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Erneute Offenlage	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planungsrechtsgesetz (Planungsrechtsgesetz) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung (Bauordnung) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 16.05.2018 aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.05.2018. Kleve, den 25.02.2022 Der Bürgermeister (Gebirg)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.05.2018 bis 16.06.2018 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 23.05.2018 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 25.02.2022 Der Bürgermeister (Gebirg)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2020 bis 16.10.2020 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 31.08.2020 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 25.02.2022 Der Bürgermeister (Gebirg)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.2021 bis 19.11.2021 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.10.2021 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 25.02.2022 Der Bürgermeister (Gebirg)	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 16.02.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Kleve, den 25.02.2022 Der Bürgermeister (Gebirg)	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 30.03.2022 erfolgt. Kleve, den 25.02.2022 Der Bürgermeister (Gebirg)

Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)

-unbestimmter Maßstab-

Bebauungsplan
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 2-326-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kellen
Flur: 16
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2020)

Fachbereich Planen & Bauen 28.10.2021