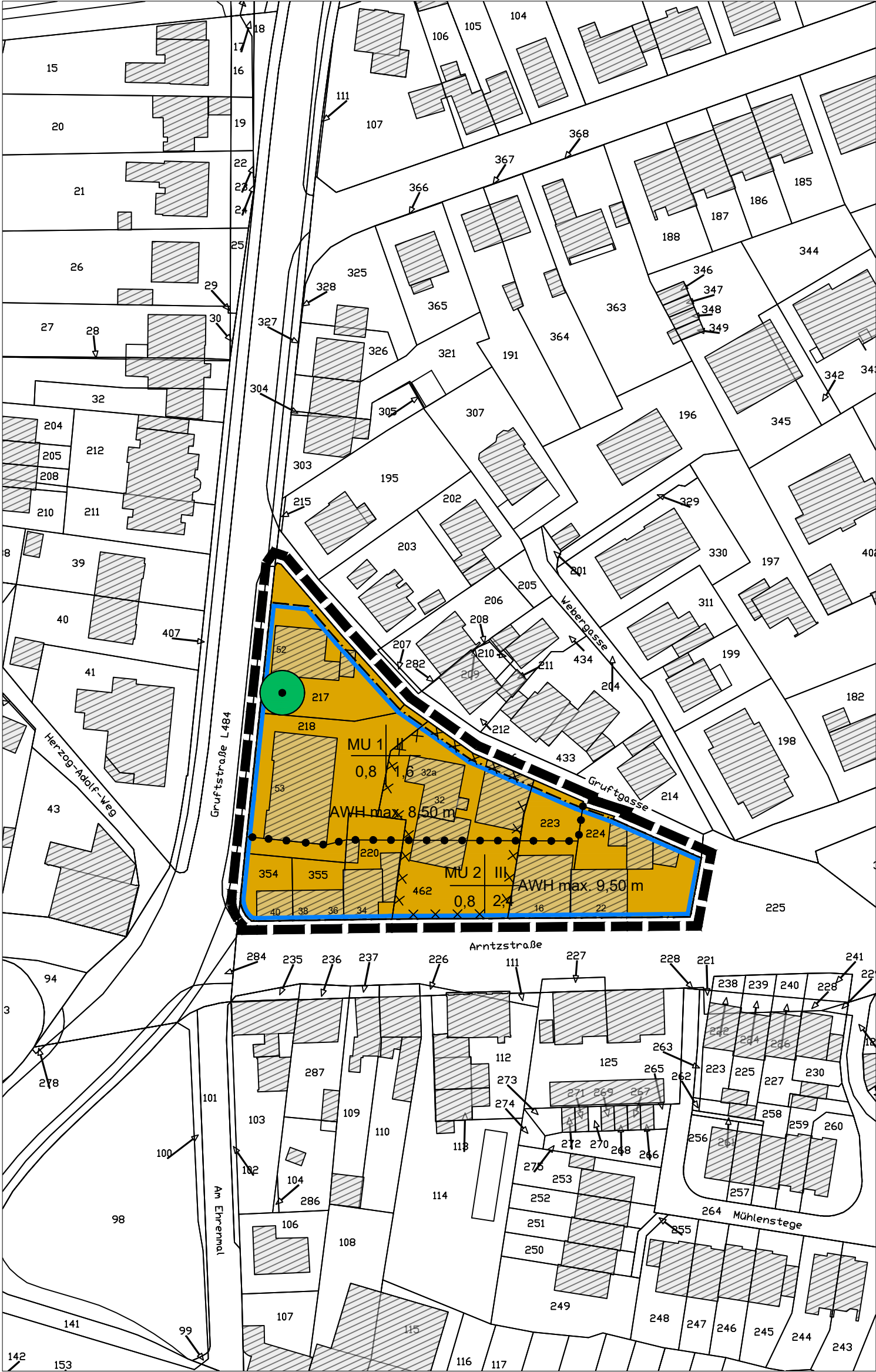




Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.2.3. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MU	II	Art der baulichen Nutzung MU = Urbanes Gebiet	maximale Anzahl der Vollgeschosse
1,0	2,0	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 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)

Hinweise

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

2. 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.

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 ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.

4. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. 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.

6. Das Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten / Wettbüros für die Stadt Kleve hat der Rat der Stadt Kleve am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als handlungsorientierte Grundlage bei der künftigen Stadtentwicklung Kleves beschlossen. Das Konzept ist Bestandteil des Bebauungsplans und kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)

-unbestimmter Maßstab-

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Offenlage	Erneute Offenlage	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
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.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 16.12.2020 aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.07.2021.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.07.2021 bis 30.08.2021 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.07.2021 um Stellungnahme gebeten.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2022 bis 11.02.2022 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.04.2022 um Stellungnahme gebeten. Mit Anschreiben vom 16.05.2022 wurde in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 06.06.2022 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 22.06.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 09.07.2022 erfolgt.
	Kleve, den 01.07.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Kleve, den 01.07.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Kleve, den 01.07.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Kleve, den 01.07.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Kleve, den 03.08.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	

Hinweise (Fortsetzung)

7. Fäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatschG nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar möglich. Vor Arbeiten an Gebäuden während der Brutzeit sind Kontrollen auf Bruten auch der Allerweltsarten durchzuführen. Sollten dabei besetzte Nester gefunden werden, so dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungen durchgeführt werden.

8. Vor der Umsetzung von Abriss - oder Baumaßnahmen an einzelnen oder mehreren Gebäuden sind diese von einschlägigen Spezialisten auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Gebäudebrütern zu kontrollieren.

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6a Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind:
Tankstelle
Vergnügungsstätten

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass von einem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zulässig, solange sie der Versorgung des Gebiets dienen.

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

2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO sind als maximale Außenwandhöhe (AWH max.) festgelegt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand. Die maximale Außenwandhöhe gilt nicht für Geschosse, die mindestens 1 m zurück springen.

2.2 Im MU 2 darf für Dachgeschosse, die nicht allseitig zurück springen, die Außenwandhöhe um maximal 3 m überschritten werden. Im MU 1 darf für Dachgeschosse, die nicht allseitig zurückspringen, die Außenwandhöhe nur an den straßenabgewandten Seiten um 3 m überschritten werden.

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

2.4 Für Tiefgaragen kann die Grundflächenzahl ausnahmsweise auf 1,0 erhöht werden. Die Bereiche, die nur durch eine Tiefgarage überbaut sind, sind mit einer 50 cm Muldschicht zu bedecken und gründernerisch anzulegen. Ein Grünkonzept ist mit der Stadt Kleve vorab abzustimmen

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Tiefgaragen, die kein Vollgeschoss sind, dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Baukörper deren Länge mehr als 50 m beträgt, sind zulässig.

Gebäude im MU2 müssen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn auf dem Nachbargrundstück durch ein Hauptgebäude eine Grenzbebauung vorhanden ist. Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig, wenn die Grenzbebauung des Nachbargrundstücks aus Garagen oder Nebenanlagen besteht.

4 Abstandsflächenreduzierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Gebäude, die entlang der Grufgasse errichtet werden, lösen zur Grufgasse hin eine Abstandsfläche von einem Viertel der Gebäudehöhe (Höhe * 0,25) aus.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB 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 ist grundsätzlich möglichst Saat-und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

5.2 Im Plangebiet befindet sich ein Baum, der durch die Bauschutzsatzung der Stadt Kleve geschützt ist. Dieser ist zu erhalten und zu pflegen. Sollte der Baum krankheitsbedingt abgängig sein, ist er jedoch nicht nachzupflanzen.

6 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Aufgrund früherer Nutzungen besteht der Verdacht einer Altlastenfläche im Plangebiet, die auch gekennzeichnet ist. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist gutachterlich darzulegen, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen.

KLEVE

N

Bebauungsplan

STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-084-6

Ausfertigung

Gemarkung: Kleve

Flur: 40

Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:

© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2021)

Fachbereich Planen & Bauen