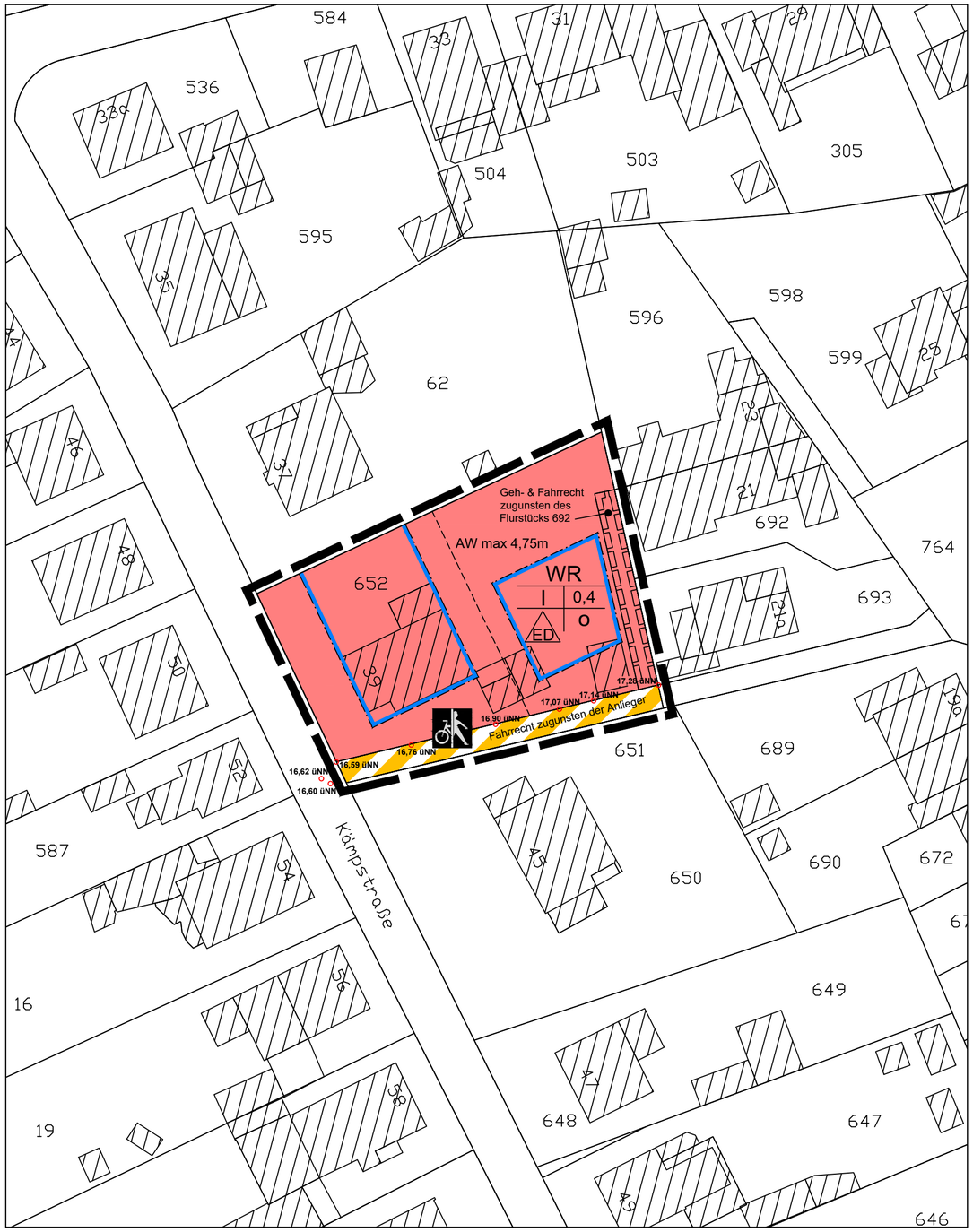

Legende

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

Baugrenze

AW max. — maximale Außenwandhöhe

○ — Höhenbezugspunkt über NN

Füllschema Nutzungsschablone

WR = reines Wohngebiet	
Anzahl der max. Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
nur Einzel-/ Doppelhäuser	Bauweise o = offen

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzeinrichtungen ab der Häufigkeit HQ100 (hundertjähriges Hochwasserereignis) überschwemmt wird. Die Hinweise zum Hochwasserschutz (siehe unten) sind zu beachten.

HINWEISE

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das Reine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst.

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

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasenteile und Schotterrasen anzulegen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve welches am 09.10.2019 vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

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.

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 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.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist der Baugrund, insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Gem. § 51 a Landeswassergesetz in der derzeit gültigen Fassung besteht die gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung).

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 veröffentlicht.

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für den Geltungsbereich Betroffenheiten bei seltenen sowie extremen Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw abgerufen werden. Diesen Umständen ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potentielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

1.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) ist als maximale Außenwandhöhe (AW 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 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen sind die dargestellten Höhenpunkte. Anzuwenden ist der nächstgelegene Höhenpunkt.

1.2 Für Pultdächer gilt die maximale Außenwandhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand. Die festgesetzte Außenwandhöhe kann mit Wandhöhen überschritten werden, die allseits um mind. 1,0 m zurückversetzt sind (Staffelgeschoss). Ausnahmsweise kann auf einen Rücksprung verzichtet werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen eine deutliche Fassadengliederung hergestellt wird.

1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie durch Technikgeschosse und/oder andere Dachaufbauten für technische Anlagen (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, etc.) ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,00m überschritten werden. Technikgeschosse und Dachaufbauten für technische Anlagen müssen bei Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um mindestens 2,0 m von den betreffenden Außenwänden zurückgesetzt angeordnet werden.

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Im Reinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je ausgewiesener überbaubarer Fläche zulässig.

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

3.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 30° (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 grundsächlich möglichst Saat-und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

3.2 Undurchsichtige Fassadenflächen an Gebäuden mit mehr als 10m² Fassadenflächen sind flächendeckend zu mindestens 20% der Flächen zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20

4.1 Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a/b BauGB)

5.1 Nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB müssen bei Neubauten baulich-technische Maßnahmen errichtet werden, die der Erzeugung, der Nutzung oder Speicherung von Endenergie (Strom, Wärme, Kälte) aus erneuerbaren Primärenergien dienen.

5.2 Nach § 9 (1) Nr. 23 a BauGB ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl und Braun- und Steinkohle nicht zulässig.

Grünordnerische Hinweise

1. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

2. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und zum Schutz der nicht planungsrelevanten Brutvögel sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar möglich. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme der vorhandene Gartenteich entfernt werden, liegt der optimale Zeitpunkt für eine Beseitigung des Gartenteichs zwischen Ende September und Ende Oktober. Dann befinden sich die wenigsten Amphibien im Gewässer. Die sich dort aufhaltenden Individuen sind zudem noch so mobil, dass sie umgesetzt werden können. Zunächst sind die Wasserpflanzen mit der Hand zu entfernen. Falls dabei Amphibien entdeckt werden sind diese einzufangen und in Eimer zu setzen. Das Restwasser ist vorsichtig (also nicht mit höchster Leistung) abzupumpen. Danach ist der Gewässergrund auf Amphibien zu kontrollieren, die dann aufgesammelt und in Eimer gesetzt werden. Anschließend sind die Amphibien an ein anderes Gewässer zu verbringen, das vorher mit der UNB Kleve abzustimmen ist. Danach kann der Teich verfüllt werden. Der Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung kann bei der Stadt Kleve im Fachbereich Bauen und Planen eingesehen werden.

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

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.

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 18.05.2023 aufgestellt worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 014.02.2023.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02.2023 bis 20.03.2023 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 09.02.2023 um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

Beschluss als Satzung

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 17.05.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 27.05.2023 erfolgt.

Kleve, den 13.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

KLEVE *Bebauungsplan STADT KLEVE*

Vereinfachte Änderung Nr. 6
zum Bebauungsplan Nr. 8-103-1

Gemarkung: Donsbrüggen
Flur: 3, Flurstücke: 652

Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:

© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2022)

Fachbereich Planen & Bauen