



Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

Vor einem Gebäudeabbruch innerhalb des Plangebiets ist in einer vertiefenden Prüfung im Rahmen der ASP Stufe 2 zu kontrollieren, ob ggfs. Gebäudebrüter (Dohle, Haussperling) oder Fledermäuse betroffen sein können.

Die Einhaltung des Artenschutzes ist grundsätzlich und zu jedem Zeitpunkt von Jedermann sicherzustellen. Auch nach der Neubebauung ist auf die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzes, etwa bei Änderungen der äußeren Gebäudehülle oder bei Fäll- und Rodungsarbeiten, zu achten.

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.

Legende

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone
WA I = Allgemeines Wohngebiet, Nutzungsgelände
min. Ante. der Vollgeschosse 1 in offene Bauweise
0,4 Grundflächenanteil

AW max. 4,75 m
GH max. 9,25 m

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P
Private Grünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abfall

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

RP 28,41
Referenzpunkt = 28,41 m ü. d. NN

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-21 BauNVO)**
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
2 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 dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First). Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen des WA I 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. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen des WA II bilden die Referenzpunkte. Die Maße sind auf den jeweils nächstgelegenen Referenzpunkt zu beziehen.
2.2 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.
2.3 Die max. Gebäudehöhe darf für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9(1) Nr. 12 um bis zu 1,5m überschritten werden.
3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet II ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig, dies gilt auch je Wohngebäude bei Reihenhäusern. Bei Doppelhäusern ist eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)
4.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig.
4.2 Eine Terrassenüberdachung oder ein Wintergarten bis zu 3,50 m Höhe darf außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von 30 m² errichtet werden.
5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
5.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23a ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl, Braun- und Steinkohle nicht zulässig.
5.2 Nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB müssen bei Neubauten baulich-technische Maßnahmen umgesetzt werden, die der Erzeugung, der Nutzung oder Speicherung von Endenergie (Strom, Wärme, Kälte) aus erneuerbaren Primärenergien dienen.
6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° (inkl. Carports und Garagendächer) - auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - 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.
6.2 Gem. § 9 (1) Nr. 25a müssen undurchsichtige Fassadenflächen an Gebäuden mit mehr als 10m² Fassadenflächen flächendeckend zu mind. 20% der Flächen begrünt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.
7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 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. 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.
7.2 Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sowie für die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche, sofern für diese technisch umsetzbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrassen u. Ä.

Hinweise

- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / 5 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.
- 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, „erstellt im Dezember 2013 durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 09.10.2019 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Vergnügungststättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungststättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW kann die Stadt Kleve die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks festlegen.
- 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.
- Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für den Geltungsbereich Betroffenheiten bei seltenen sowie extremen Starkregeneignissen. 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.
- Gem. § 51 a Landeswassergesetz in der derzeit gültigen Fassung besteht die gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung).
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasenteile und Schotterrassen anzulegen.

Grünordnerische Hinweise

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

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.

Planzeichnungsverordnung
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.

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 22.06.2022 aufgestellt worden. Es wurde das beschleunigte gem. § 13 a BauGB / vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.02.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis . Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom beteiligt.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.02.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 20.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.02.2023 beteiligt.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)

Beschluss als Satzung

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 17.05.2023 als Satzung beschlossen.

Kleve, den 02.06.2023
Der Bürgermeister

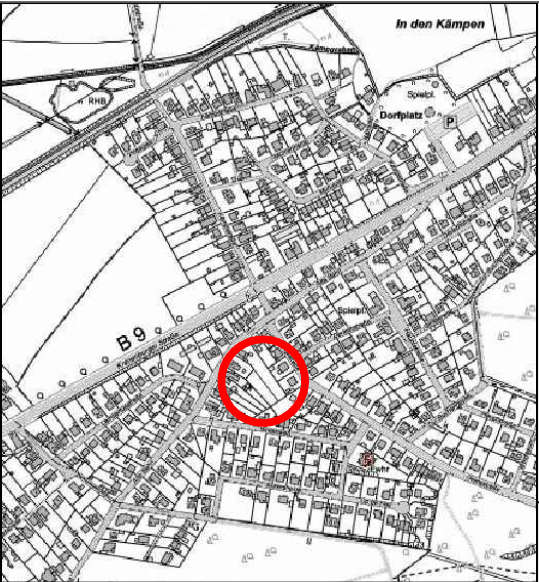
(Gebing)

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 27.05.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Kleve, den 13.06.2023
Der Bürgermeister

(Gebing)



Bebauungsplan
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 8-139-4
Gemarkung: Donsbrüggen
Flur: 2, Flurstücke: 51; 54tlws.;
548; 549;
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2021)



Fachbereich Planen & Bauen