

Legende
 Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
 und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 MU Urbane Gebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Füllschema der Nutzungsschablone
 MU

a	II-IV	Art der baulichen Nutzung	
0,6	1,6	Bauweise a = abweichende	Geschossigkeit
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

 OK max. 18 m max. Gebäudeoberkante
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
 Baulinie
- 6. Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
 Straßenbegrenzungslinie
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen
 unterirdischer Hauptabwasserkanal (van-den-Bergh-Straße, Briener Straße)
- 15. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen mit möglicher Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger)
 Baugrenzen, an diesen - je nach Nutzung - bei Neu-, Um- und Anbauten passive Schutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind (siehe Textfestsetzung Nr. 7.1)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6a BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 6a Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
- 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. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste zu entnehmen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 1,30 Meter über und max. 0,50 Meter unter der angegebenen Bezugsebene liegen. Der Bezugspunkt für die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist das vorhandene Geländeniveau im Plangebiet.
- 2.2 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO im Urbanen Gebiet ist als maximale Gebäudehöhe (FH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs (First).
- 2.4 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen im Urbanen Gebiet liegt bei 14,50 Meter über Normal Null (NN).
- 2.5 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.
- 2.6 Im Plangebiet muss gem. § 16 Abs. 5 der Abstand zwischen Kante Fertigfußboden Erdgeschoss und Kante Fertigfußboden erstes Obergeschoss mindestens 3,20m betragen

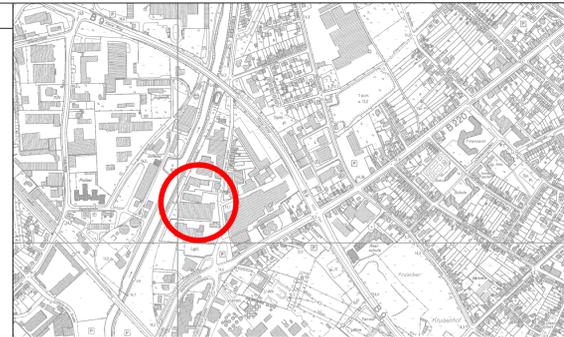
Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**
- 3.1 Im Urbanen Gebiet kann an der festgesetzten Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise ein Vortreten von einzelnen Balkonen gestattet werden.
- 3.2 Im Urbanen Gebiet ist eine Baulinie festgesetzt. Bei Gebäudelängen über 20 m entlang der Baulinie können Gebäudeteile, die länger als 20 m sind, um bis zu 5 m hinter die Baulinie gebaut werden; das Gesamtmaß der Abweichungen von der Baulinie darf die halbe Fassadenlänge im Bereich der Baulinie nicht überschreiten, jedoch ist mindestens auf einer Länge von 16 m zusammenhängend an die Baulinie zu bauen.
- 4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB; § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NW)**
- 4.1 Im Urbanen Gebiet sind die Abstandsflächen der Gebäude mit dem Faktor 0,4 x H (Gebäudehöhe) zu bestimmen. Alle weiteren Regelungen zu den Abstandsflächen sind der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu entnehmen.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 An den Fassaden zum dauernden Wohnen sowie zur Einrichtung von Arbeits- und Büroräumen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ 1) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ 2) geführt werden können. Hierzu kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:
- | In der Planzeichnung gekennzeichnete Immissionsorte | maßgeb. Außenlärmpegel dB(A) | Lärmpegelbereich | erf. R'w (dB) Wohnräume/Arbeitsräume |
|---|------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| T1 | 71 | 5 | 45/ 40 |
| T2 | 71 | 5 | 45/ 40 |
| T3 | 71 | 5 | 45/ 40 |
| T4 | 58 | 3 | 35/ 30 |
| T5 | 62 | 3 | 35/ 30 |
| T6 | 72 | 5 | 45/ 40 |
| T7 | 71 | 5 | 45/ 40 |
| T8 | 70 | 4 | 40/ 35 |
| T9 | 68 | 4 | 40/ 35 |
| T10 | 70 | 4 | 40/ 35 |
| T11 (= Imm.-orte 61, 65-67 des Gutachtens) | 70 | 4 | - / 35 |
- 1) Ausgabe November 1989, Hrgsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im MinisterialblattNRW Nr. 77 vom 28.10.1999
 2) Ausgabe 1987 - Hrgsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
- 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a/b BauGB)**
- 6.1 Nach § 9 (1) 23b 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.
- 6.2 Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl, Braun- und Steinkohle nicht zulässig.
- 6.3 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.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 7.1 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 ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.
- 7.2 Tiefgaragen ohne Überbauung sind zu begrünen. Das anfallende Wasser sind mit Mulden und Rigolen zu versickern.
- 7.3 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.
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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.
- 8.2 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 - 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.
- 8.3 Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmen 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.
- 8.4 Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze, sofern von der festgesetzten Baugrenze abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen und einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.
- 9. Verkehrsflächen**
- Private Verkehrsflächen müssen so angelegt werden, dass eine ausreichende Bepflanzung (Straßenbäume) sowie eine Versickerung möglich ist.
- Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)**
- Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird. Hinweise 8 und 9 sind zu beachten.
- Hinweise**
- Vor der Errichtung baulicher Anlagen, die einschließlich der untergeordneten Gebäudeteile und Aufbauten eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, ist eine Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwendig.
 - Innerhalb des Plangebiets verläuft die Gasfernleitung L200/001/000 der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m (4,0 m links und rechts der Leitung), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Ausführliche Hinweise sind der Begründung zu entnehmen. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen der Stammachse und Leitungsaufenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.
 - 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.fussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
 - Die Starkregenrisikokarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für den Geltungsbereich Betroffenheiten bei seltenen sowie extremen Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter: http://geoportal.de/map.html?map=ik_04-starkregengefahrenhinweise-nrw abgerufen werden. Diesen Umständen ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.
 - Jegliche Eingriffe in den Grundwasserhaushalt (z.B. temporäre Absenkungen im Zuge von Baumaßnahmen, geothermische Anlage mit dauerhafter Wasserförderung etc.) sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutz- und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein Antrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Je nach Ausmaß und Dauer der Maßnahme behält sich die Behörde vor, vorab bzw. maßnahmenbegleitende Qualitätskontrollen des Grundwassers einzufordern.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Offenlage	Erneute Offenlage	Zweite erneute Offenlage	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Gemeindeordnung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Bauabstandsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauabstandsverordnung-BauAV) 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.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Haupt- und Finanzausschüsse der Stadt Kleve vom 09.06.2021 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2022 ortsblich bekanntgemacht.	Nach ortsblicher Bekanntmachung am 11.06.2022 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.06.2022 um Stellungnahme gebeten.	Nach ortsblicher Bekanntmachung am 29.10.2022 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 21.11.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 mit dem Schreiben vom 03.11.2022 um Stellungnahme gebeten.	Nach ortsblicher Bekanntmachung am 08.04.2023 erfolgte die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 19.04.2023 bis einschließlich 05.05.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Schreiben vom 17.04.2023 um Stellungnahme gebeten.	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgezeichneten Änderungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragenen.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 21.06.2023 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde am 04.07.2023 bekanntgemacht.
	Kleve, den 28.06.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)	Kleve, den 28.06.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)	Kleve, den 28.06.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)	Kleve, den 28.06.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)	Kleve, den 28.06.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)	Kleve, den 28.06.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)	Kleve, den 10.07.2023 Der Bürgermeister (Gebirg)



KLEVE *Bebauungsplan*
STADT KLEVE *STADT KLEVE*

Bebauungsplan Nr. 1-350-0
 Ausfertigung
 Gemarkung: Kleve
 Flur: 43; 44
 Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
 © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen