

Legende

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Rettungswache

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

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

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

RP Referenzpunkt = 22,00 m ü. NN

M 1 : 1000

M 1 : 500

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO
Die Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die Bezugsebene der Referenzpunkte. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
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 begrünete 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 Einsatz ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungsstatut muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

2.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23a ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl, Braun- und Steinkohle nicht zulässig.
2.2 Nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB müssen bei Neubauten bautechnische Maßnahmen umgesetzt werden, die der Erzeugung, der Nutzung oder Speicherung von Endenergie (Strom, Wärme, Kälte) aus erneuerbaren Primärenergien dienen.

3. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
Alle sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche befindenden Straßenbäume sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfindend, nach DIN 28020 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-P-4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdrünnungen und Abagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgibtige Bäume sind nachzupflanzen.

3.2 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.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind landschaftsgerichtet 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 sollen in wasserundurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

4.2 Für die Befestigung von Steplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. A., sofern für diese technisch umsetzbar, sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. A.

Kenzeichnung

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße Kranenburger Straße (B 9) sind die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten. Anbauverbotzone: In einer Entfernung von bis zu 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße - dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenbebauung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind. Sicht- und Lärmschutzwände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Anbauverbotzone: In einer Entfernung von bis zu 40 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - dürfen nur solche Bauanlagen, Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht gefährden oder beeinträchtigen. Die Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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:
Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

Die Einhaltung des Artenschutzes ist grundsätzlich und zu jedem Zeitpunkt von Jedermann sicherzustellen. Auch nach der Neubaubauung ist auf die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzes, etwa bei Änderungen, 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.

naturschutzfachlicher Hinweis

Die im Landschaftspflegeischen Begleitplan genannten Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und vollumfänglich umzusetzen. Die Maßnahmen können dem Landschaftspflegeischen Begleitplan, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter sind zu berücksichtigen und vollumfänglich umzusetzen. Die Maßnahmen können dem Landschaftspflegeischen Begleitplan, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

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 Erdbebeneinwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Zufahrte und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann.
- Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung wird im weiteren Verlauf der Bauplanung ergänzt.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenwurfgebietes 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 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 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungstättenkonzept 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 Baugrunds 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 Sichtdreiecke der Alarmafahrt sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.
- Die Starkregenrisikokarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für den Geltungsbereich Betroffenheiten bei seltenen sowie extremen Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter <https://geoportal.de/mg.html?map=1> 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.
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugeanteil, Rasenteile und Schotterrasen anzulegen.
- Gem. § 51 a Landeswassergesetz in der derzeit gültigen Fassung besteht die gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahen Einleitung in Niederschlagswasser in ein Gewässer (ortsnaher Niederschlagswasserabseitung).
- Aufgrund von Überschreitungen der Maximallampegele zur Nachtzeit ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Lichtzeichenanlage zum Stoppen des Verkehrs auf der Bundesstraße B9 durch den Straßenbauverwalter umzusetzen.

Grünordnerische Hinweise

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterliegenden Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Hindernisse 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 nordrhein-westfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Änderungen	Übersichtskarte -unbestimmter Maßstab-
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNVO in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNVO in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planzeichenverordnung in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 10.02.2022 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2022 ortsblich bekanntgemacht.</p>	<p>Nach ortsblicher Bekanntmachung am 09.04.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 06.05.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 12.04.2022 beteiligt.</p>	<p>Nach ortsblicher Bekanntmachung am 04.02.2023 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2023 bis 29.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.02.2023 beteiligt.</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 29.03.2023 als Satzung beschlossen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde am 04.07.2023 öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 28.07.2023 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p>	
<p>Kleve, den 28.07.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Kleve, den 28.07.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Kleve, den 28.07.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Kleve, den 28.07.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Kleve, den 28.07.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Kleve, den 02.08.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Kleve, den 28.07.2023</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 8-353-0</p> <p>Gemarkung: Donsbrüggen</p> <p>Flur: 2, Flurstücke: 461 tllw.; 473; 511</p> <p>Flur: 3, Flurstücke: 640 tllw.; 762 tllw.</p> <p>Maßstab: 1 : 1000 / 1 : 500</p> <p>Kartenmaterial: © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2021)</p> <p>Fachbereich Planen & Bauen Februar 2023</p>