



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA	o
I	0
0,4	0,8

GH max / AW max

maximale Gebäudehöhe / maximale Außenwandhöhe in m

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erhaltung: Bäume

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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 Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe und
 - 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 ist als maximale Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist für das Gebäude entlang der Nassauermauer die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante und für das Gebäude entlang der Kolpingstraße gilt als Höhenbezugspunkt 45,10 m NHN.

2.2. 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 1,50 m 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.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

3.1. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die für das Abstellen von Fahrrädern genutzt werden, bis zu einer Größe von 60m² umbauten Raum zugelassen werden.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

4.1. Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB 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.

4.2. Undurchsichtige Fassadenflächen an Gebäuden mit mehr als 10m² Fassadenflächen sind flächendeckend zu mindestens 20% der Flächen zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1. 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. offentufiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.
- 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a/b BauGB)**

7.1 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.

7.2 Nach § 9 (1) Nr. 23 a BauGB ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl und Braun- und Steinkohle nicht zulässig.
- 7. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Erdeingriffe im Plangebiet sind an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW ist erforderlich. Wer einer Entscheidung nach § 15 DSchG NRW bedarf, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Näheres wird durch Nebenbestimmungen in der Erlaubnis geregelt (§ 27 DSchG NRW).
- 4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 3 BauGB)**

Die Abstandsflächen können im Nutzungsgebiet zwischen den zwei Gebäuden auf 5 m reduziert werden.

Hinweise

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan befindet sich im Bereich des Bodendenkmales 'Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve'. 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% Fuganteil, 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 städte- bauliches 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 ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung).

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.

Vor der Errichtung baulicher Anlagen, die einschließlich der untergeordneten Gebäudeteile oder Aufbauten eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, ist eine Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwendig

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.

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 vollumfänglich durchzuführen:
Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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 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.

Baumschutz

Der Baum ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden ist er nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP-4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Der Baumerhalt ist im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

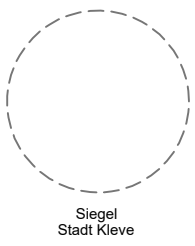
Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Änderungen	Übersichtskarte -unbestimmter Maßstab-
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: <u>Gemeindeordnung</u> Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <u>Baugesetzbuch</u> (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. <u>Bekanntmachungsverordnung</u> Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. <u>Bauordnungsverordnung</u> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. <u>Planungsrichtlinienverordnung</u> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plangehalts in der derzeit gültigen Fassung. <u>Bauordnung</u> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	<u>Gemeindeordnung</u> Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <u>Bekanntmachungsverordnung</u> Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. <u>Abstandsflächen</u> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die 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.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis . Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom beteiligt.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 DSchG NRW am als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan wurde am öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 13 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.	



**Bebauungsplan
STADT KLEVE**



NN



Siegel
Stadt Kleve

2. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 1-088-1
Ausfertigung (bei Rechtskraft)
Gemarkung: Kleve
Flur: 25, Flurstück: 48
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2023)

Fachbereich Planen & Bauen

13.11.2023