



Legende

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,3
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II
Gebäudehöhe, als Höchstmaß
G_{max} 8,00m

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

offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

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
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anwohnerparkplätze"

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)

Erhalt: Bäume
Sonstige Pflanzzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
TGa Tiefgarage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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 / 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.
- Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann.
- 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.
- 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=k_04-starkregengefahrenhinweiskarte 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 wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasenteile und Schotterrassen) anzulegen.
- Gemäß § 51a 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). Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden. Details hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet können dem Gutachten "Baugrunduntersuchung und orientierende umwelttechnische Untersuchung" der Hydronik GmbH (2023) entnommen werden, welches Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist und bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden kann. Die Stadt Kleve wird diesen Nachweis der zuständigen Wasserbehörde rechtzeitig vor der Bebauung der Grundstücke mit der Planung gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LWG NRW und § 57 LWG NRW vorlegen (§ 49 Abs. 4 Satz 6 LWG NRW).
- Gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz NRW sind bei Erdarbeiten und/oder vergleichbaren Eingriffen in den Boden, Anhaltspunkte für das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten (Farbe, Fremdbestandteile, Geruch etc.) unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen.
- Für Bereiche, die anschließend Bodenfunktionen übernehmen sollen und/oder wasserdurchlässig erstellt werden müssen (vgl. Ziffer 6.6 der Begründung), ist vor Anschüttung des Grundstücks oder vor dem Einbau in den Boden mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu klären welche Materialien verwendet werden können.
- Gemäß § 2a Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz ist bei Bauarbeiten und/oder Eingriffen in den Boden für anfallenden Erdaustrub oder abzuschiebendes Bodenmaterial ab einer Gesamtmenge von 500 m³ ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Kleve auf Verlangen vorzulegen.
- Für Materialeinbauten (Boden und/oder Ersatzbaustoffe) in den Boden ist nur noch die sogenannte Mantelverordnung maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§ 25 Ersatzbaustoffverordnung).
- Bei sämtlichen Bodeneingriffen ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Fremdbestandteile, Verfärbungen, Geruch etc.) zu achten.
- Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen und/oder einer Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG). Die Mitteilung sollte vorzugsweise per E-Mail an Abfall-Boden@Kreis-Kleve.de unter Nennung der Bauadresse und des Ansprechpartners erfolgen.

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 einhalten 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.
- Es wird empfohlen bei Anpflanzungen standortgerechte heimische und möglichst hitzeresistente Pflanzen zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

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 sowie die Baufeldfreimachung sollten außerhalb der Brutzeit (1.10-29.02) erfolgen.

Auf überflüssige Beleuchtung ist grundsätzlich zu verzichten und notwendige Beleuchtung hat zielgerichtete ohne große Streuung und mit fledermausfreundlichen Lampen zu erfolgen.

Unmittelbar vor Gebäudeabbruch ist eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen zum Ersatz verlorengender Fledermausquartiere bei Gebäudeabbruch ist nachzuweisen.

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.

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 in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) der Nutzungsgebiete WA 1, WA2, WA3 und WA4 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 den Nutzungsgebieten ist als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen sind die dargestellten Höhenpunkte. Anzuwenden ist der jeweils nächstgelegene Höhenpunkt.

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 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.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl im Nutzungsgebiet WA1 kann gemäß § 19 BauNVO für unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Nutzungsgebiet WA1 sind je Baufenster gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Im Nutzungsgebiet WA2 sind je Baufenster gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Im Nutzungsgebiet WA3 ist je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit zulässig.

3.4 Im Nutzungsgebiet WA4 sind je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für Wohngebäude, die im Rahmen einer Hausgruppe errichtet werden, ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

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

4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind 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 brandschutzrechtlichen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 8 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 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen.

4.3 Gebäude mit mehr als 10 m² Fassadenflächen sind flächendeckend zu mindestens 20 % der Fassadenflächen zu begrünen. Dabei sind bei der Berechnung der Fassadenflächen Flächen von Fassadenöffnungen nicht anzurechnen. 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)

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserundurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sowie für die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrassen u. Ä.

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 abzapflanzten, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Dächer mit einem maximalen Neigungswinkel von bis zu 30° zulässig.

6.2 Außerhalb der Vorgartenbereiche sind Einfriedungen nur als Hecken, offene Holzzäune oder offene Drahtzäune zulässig.

7 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 (Wind- und Solarenergie) 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.

8. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Alle zeichnerisch als zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich des Plangebietes sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, 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.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Im gesamten Plangebiet ist das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu versickern. Dieses ist als zu erhaltende Bäume im Geltungsbereich des Plangebietes sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, 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.

9.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. §§ 44, 49 Abs. 4 LWG NRW soll das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert werden, wenn die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden und keine wasserwirtschaftlichen Belange sowie wasserrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ist Auftrag der Stadt durch die Hydronik GmbH im Jahr 2023 mit dem hydrologischen Gutachten „Baugrunduntersuchung und orientierende umwelttechnische Untersuchung“ geprüft und festgestellt worden (§ 49 Abs. 4 Satz 4 LWG NRW).



Beschluss zur Aufstellung

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

unbestimmter Maßstab

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 21.09.2022 aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2023

Kleve, den 09.01.2024
Der Bürgermeister

(Gebing)

Offenlage

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 28.02.2023 um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 09.01.2024
Der Bürgermeister

(Gebing)

Erneute Offenlage

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß erneut vom 30.10.2023 bis 13.11.2023 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um 25.10.2023 Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 09.01.2024
Der Bürgermeister

(Gebing)

Beschluss als Satzung

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 13.12.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Kleve, den 09.01.2024
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 13.01.2024 erfolgt.

Kleve, den 26.01.2024
Der Bürgermeister

(Gebing)

Bebauungsplan Nr. 5-358-0

Gemarkung: Reichswalde
Flur: 4, Flurstücke 455-458, 552
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2022)