



### Legende

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen

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

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	MI= Mischgebiet	
II	max. Anz. der Vollgeschosse	o= offene Bauweise
0,4	0,4	0,8
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GH max. 9,50 m	GH max. 9,50 m	maximale Gebäudehöhe
AW max. 7,50 m	AW max. 7,50 m	maximale Außenwandhöhe

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet  
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen Gartenbaubetrieb und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle sowie Vergnügungsstätte nach Nr.8 sind nicht zulässig. Die gemäß BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig. Die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist nach dem Vergnügungsstättenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve unzulässig.

### 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 als maximale Gebäudehöhe (GH max.) sowie maximale Außenwandhöhe (AW max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First). 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 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen 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.

2.2 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 1,5 m überschritten werden.

### 4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m³ 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 Gemäß § 9 Absatz 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 Gebäude mit mehr als 10m² 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.

## Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

### 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 abzapflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

7.2 Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrassen u. Ä.

## 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:

**Vor einem Gebäudeabbruch innerhalb des Geltungsbereichs sind diese in einer ASP Stufe 2 auf Gebäudebrüter (Dohle, Haussperling) und Fledermäuse zu kontrollieren. Ggfs. sind vor Abbruch CEF-Maßnahmen umzusetzen.**

**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, 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.

## 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. 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, 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 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches 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.
- 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 Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](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. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasenteile und Schotterrassen anzulegen).
- 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).
- Für Materialeinbauten (Boden und/ oder Ersatzbaustoffe) in den Boden ist die Mantelverordnung maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§ 25 Ersatzbaustoffverordnung).

## 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	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><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Baunutzungsverordnung</b> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Planungsbehörden</b> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bauordnung</b> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)</b> in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bekanntmachungsverordnung</b> Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Abstandsflächen</b> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 14.12.2022 aufgestellt worden. Er wurde das beschlossene gem. § 13 a BauGB beschlossene. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2023 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Kleve, den 29.02.2024</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 25.10.2023 beteiligt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2023 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 25.10.2023 beteiligt.</p> <p>Kleve, den 29.02.2024</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Erschließungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 21.02.2024 als Satzung beschlossen.</p> <p>Kleve, den 29.02.2024</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Kleve, den 26.03.2024</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgenannten Änderungen und Anmerkungen gemäß § 2 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 14.12.2022 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe gekennzeichnet.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	



4. vereinfachte Änderungen des Bebauungsplans 4-116-0

Gemarkung: Materborn  
Flur: 26, Flurstücke: 2; 82  
Maßstab: 1 : 500

**Kartenmaterial:**  
Geobasisdaten: Kreis Kleve (2021)