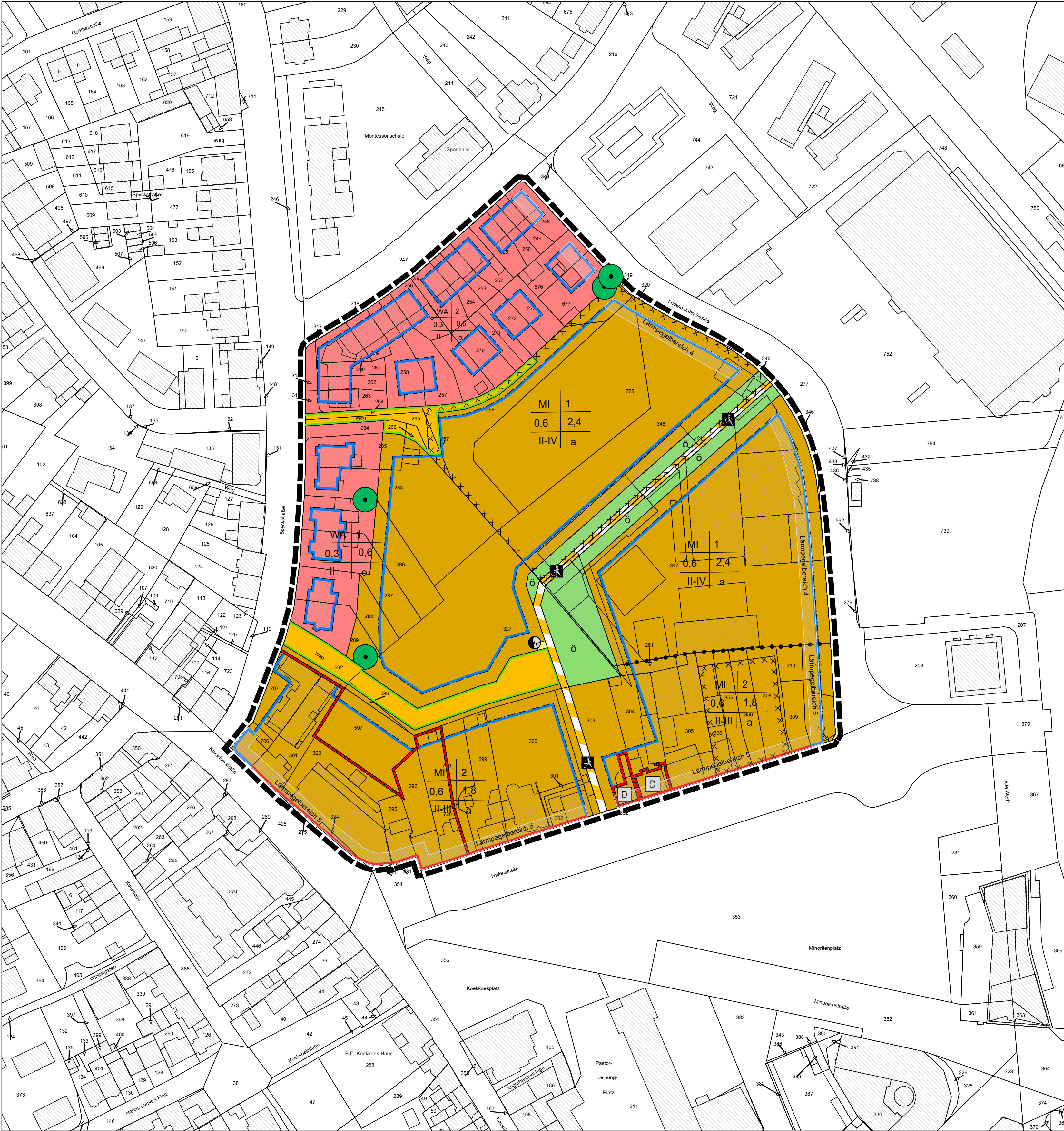




Legende

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise a=abweichend

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen von Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

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

9. Grünflächen

13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

13.2. Erhaltung Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

14.1. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet (§ 172 Abs.1 BauGB)

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Gebäudefassaden, an diesen - je nach Nutzung - bei Neu-, Um- und Anbauten passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind (siehe Textfestsetzung Nr. 5.4)

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet gem. § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.3. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten.

2. Bauweise

2.1. Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, sie sind aber mit einem seitlichen Grenzband (Bauwich) zu errichten.

2.2. Im Plangebiet muss gem. § 16 Abs. 5 der Abstand zwischen Kante Fertigfußboden Erdgeschoss und Kante Fertigfußboden erstes Obergeschoss mindestens 3,20m betragen.

3.1. Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

3.2. 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.

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

4.1. Gem. § 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht 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. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

4.2. 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.

4.3. Bei Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der erforderlichen Laubbäume kann auch gebündelt an zentraler Stelle innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden. Die Mindestgrößen für Baumscheiben je Baum gemäß den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen sind hierbei zu berücksichtigen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a/b BauGB)

5.1. 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.

5.2. Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl, Braun- und Steinkohle nicht zulässig.

5.3. 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.

5.4. 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 Bauschalldämmmaße (R'w) aufweisen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w in dB Außenhaut	erf. R'w in dB Fenster
Lärmpegelbereich 4	66-70	40	37
Lärmpegelbereich 5	71-75	45	42

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

6.1. Tiefgaragen ohne Überbauung sind zu begrünen. Das anfallende Wasser ist mit Mulden und Riegeln zu versickern.

6.2. Die nicht überbauten oder durch Zuwegungen und Stellplätze überplanten 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.

6.3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Vorgärten 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 oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6a 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

1. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

2. 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.

3. Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. Garagen sind so anzuordnen, dass ein Verstoß von Fahrzeugen vor diesen ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.

4. 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.

5. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauG am 09.10.2019 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

6. Das Vergnügungsplangebiet der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsplangebietskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

7. Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten. Risikogebiete im Sinne des § 70b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachträglich zu übernehmen.

8. Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsbereich des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Quälwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die „Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet“ des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.

9. Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen betroffen sein können. Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter [www.flussgebiete.nrw.de](#) veröffentlicht.

10. Das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" ist zu beachten.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Änderungen
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planungsbehördenverordnung (Planungsbehördenverordnung) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung (BauO) in der derzeit gültigen Fassung. Landesbauordnung (Landesbauordnung) in der derzeit gültigen Fassung. Gemeindeordnung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Bekanntmachungsverordnung (Bekanntmachungsverordnung) in der derzeit gültigen Fassung. Abstandsflächen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Es wurde dem beschließenden Rat der Stadt Kleve vorgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Vorhaben gem. § 13 BauGB beschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekanntgemacht. Kleve, den Der Bürgermeister (Gebirg)	Nach örtlicher Bekanntmachung am erfolgte die forstzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis . Die Behörden und Träger öffentlicher Vorhaben wurden mit dem Schreiben vom beteiligt. Kleve, den Der Bürgermeister (Gebirg)	Nach örtlicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis . Die Behörden und Träger öffentlicher Vorhaben wurden mit dem Schreiben vom beteiligt. Kleve, den Der Bürgermeister (Gebirg)	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen. Kleve, den Der Bürgermeister (Gebirg)	Der Bebauungsplan wurde am öffentlich bekannt gemacht. Kleve, den Der Bürgermeister (Gebirg)	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgeordneten Bodendenkmäler und Änderungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen. Kleve, den Der Bürgermeister (Gebirg)

**KLEVE**

**Bebauungsplan
STADT KLEVE**

Bebauungsplan Nr. 1-343-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 41
Maßstab: 1 : 1000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2023)

Fachbereich Planen & Bauen

11. Januar 2023