



### Legende

1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Füllschema der Nutzungsschablone

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>WA</b>             | Art der baulichen Nutzung                          |
| <b>II</b> <b>O</b>    | max. Anzahl der Vollgeschosse   Bauweise o = offen |
| <b>0,4</b> <b>0,8</b> | Grundflächenzahl   Geschossflächenzahl             |

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**B** Baugrenze

6. Verkehrsflächen

**Y** Öffentliche Straßenverkehrsflächen

**S** Straßenbegrenzungslinie

**Z** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F** Fußgängerbereich

**R** Rad- und Fußweg

**Z** Zuwegung Flurstück 1661

**P** Öffentliche Parkfläche

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

**X** Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**1** Fläche 1 : Altstandort Ziegelei Goldacker

**2** Fläche 2 : Altlagerung Deponie "Neerfeld, Südteil"

**3** Fläche 3 : Auffälligkeiten im Bereich der Rammkessensondierung 1 (Gutachten 2016)

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**U** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**1** Nummer des Nutzungsgebietes

**S** Kennzeichnung von Baugrenzen, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind; siehe textl. Festsetzung Nr. 4

**Nachrichtliche Darstellung**

**M** mögliche Grundstücksgrenze

**K** Schmutzwasserhauptkanal

### Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die überbaubare Fläche kann im rückwärtigen Bereich für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Im Nutzungsgebiet 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Im Nutzungsgebiet 1 sind in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Nutzungsgebiet 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 im zweiten Obergeschoss der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassade und an Fassaden, die parallel zu dieser oder in einem Winkel zu 90° zu dieser stehen, unzulässig. Offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind jedoch in allen vorstehend genannten Bereichen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren glaubhaft nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB (A) tags (06:00 - 22:00 Uhr) und 40 dB (A) nachts (22:00 - 06:00 Uhr) am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

### Kennzeichnung

1. Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichneten Flächen Nr. 1 und Nr. 2 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich in den gekennzeichneten Flächen Nr. 1 und Nr. 2 befinden, sind vorab mit der Unteren Bundesbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

2. Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichneten Fläche Nr. 3 ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Zuge der orientierenden Bodenuntersuchung von Dezember 2016 wurde im Bereich der Rammkessensondierung 1 auffälliges Bodenmaterial gefunden. Vor Bebauung in dem gekennzeichneten Bereich sind eine Detailuntersuchung und darauf folgende Sanierungsmaßnahmen notwendig. Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich in der gekennzeichneten Fläche Nr. 3 befinden, sind vorab mit der Unteren Bundesbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

### Hinweise

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

2. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenkörper zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) Verfahren.

3. 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 polarteiler Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

4. 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.

### Hinweise (Fortsetzung)

5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebiets des zweiten Weltkriegs. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbaubaren 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.

6. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Dezember 2013 durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 12.02.2014 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

7. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 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.

8. Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser 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 Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) veröffentlicht.

10. Die Gefährdungsabschätzung der Altlagerung Neerfeld des Ingenieurbüros für Boden und Umwelt (IBU) von August 1989 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

11. Die orientierende Bodenuntersuchung Goldacker vom Büro Beratende Geowissenschaftler Rhein Ruhr GmbH von Dezember 2016 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

12. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2-313-0 vom Büro Peutz Consult vom 17.07.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

13. Eine Grundwasseruntersuchung für den Allgemeingebrauch ist im Plangebiet auf Grund der Altlagerungen und des Altstandortes eingeschränkt. Für eine Nutzung müssen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden.

14. Es befindet sich eine behördliche Grundwasseremissionsstelle im Plangebiet. Für diese muss in Absprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf möglicherweise ein neuer Standort bestimmt werden.

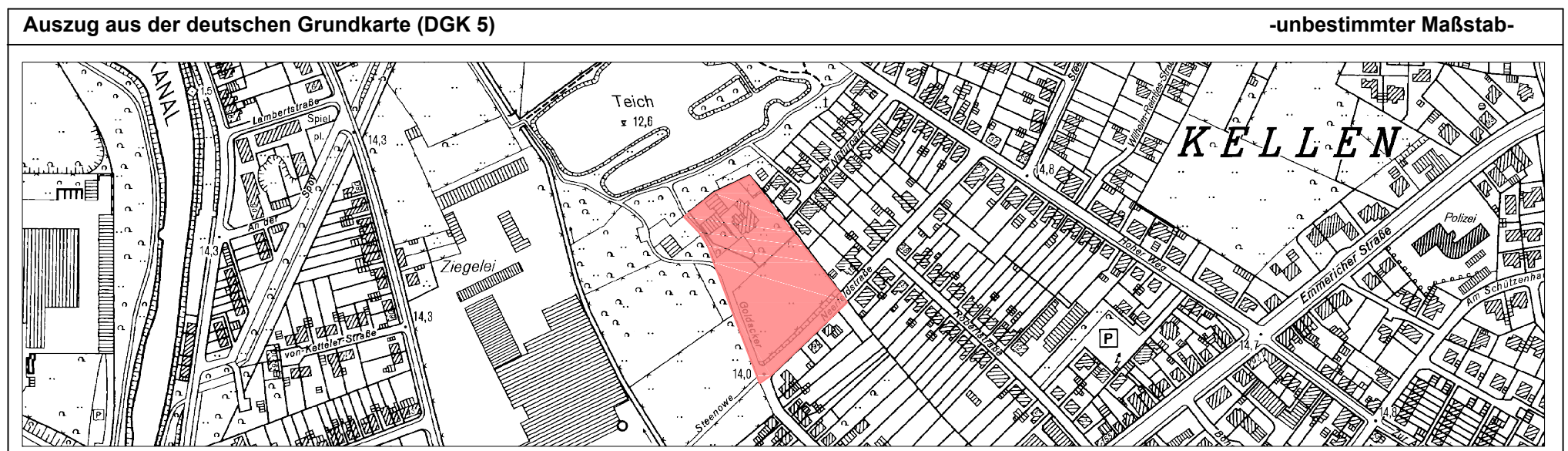
15. Der Schmutzwasserhauptkanal ist von Bebauung freizuhalten. Zu den Schachtbauwerken ist ein befahrbarer Zugang mit einem Spül- oder Saugfahrzeug sicherzustellen.

16. Eine Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu empfehlen.

17. Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung zu lagern und später wieder einzubauen.

18. Im Nutzungsgebiet 2 ist vor der Baufeldfreimachung, Abrissmaßnahmen und Rodungsarbeiten /Baumfällungen im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Artenschutzprüfung in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und durch sachkundige Personen durchführen zu lassen.

19. Im Plangebiet ist auf überflüssige Beleuchtung zu verzichten. Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung und mit entsprechenden fliedermausfreundlichen Lampen zu erfolgen.



| Rechtsgrundlage   | Beschluss zur Aufstellung   | Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB   | Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB   | Beschluss als Satzung  | Bekanntmachung   |
|---|---|---|---|--|--|
| <p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNutzungsverordnung</b> (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Planzeichenverordnung</b> (Planzeichenverordnung) 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</b> für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bekanntmachungsverordnung</b> (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Abstandsordnungen</b> (Abstandsordnungen) zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsordnungen) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.</b></p> | <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p> | <p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p> | <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p> |

**Bebauungsplan**  
**STADT KLEVE**

**Bebauungsplan Nr. 2-313-0**  
Ausfertigung (bei Rechtskraft)  
Gemarkung: Kellen  
Flur: 13  
Maßstab: 1 : 1.000

**Kartenmaterial:**  
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2016)

Fachbereich Planen & Bauen