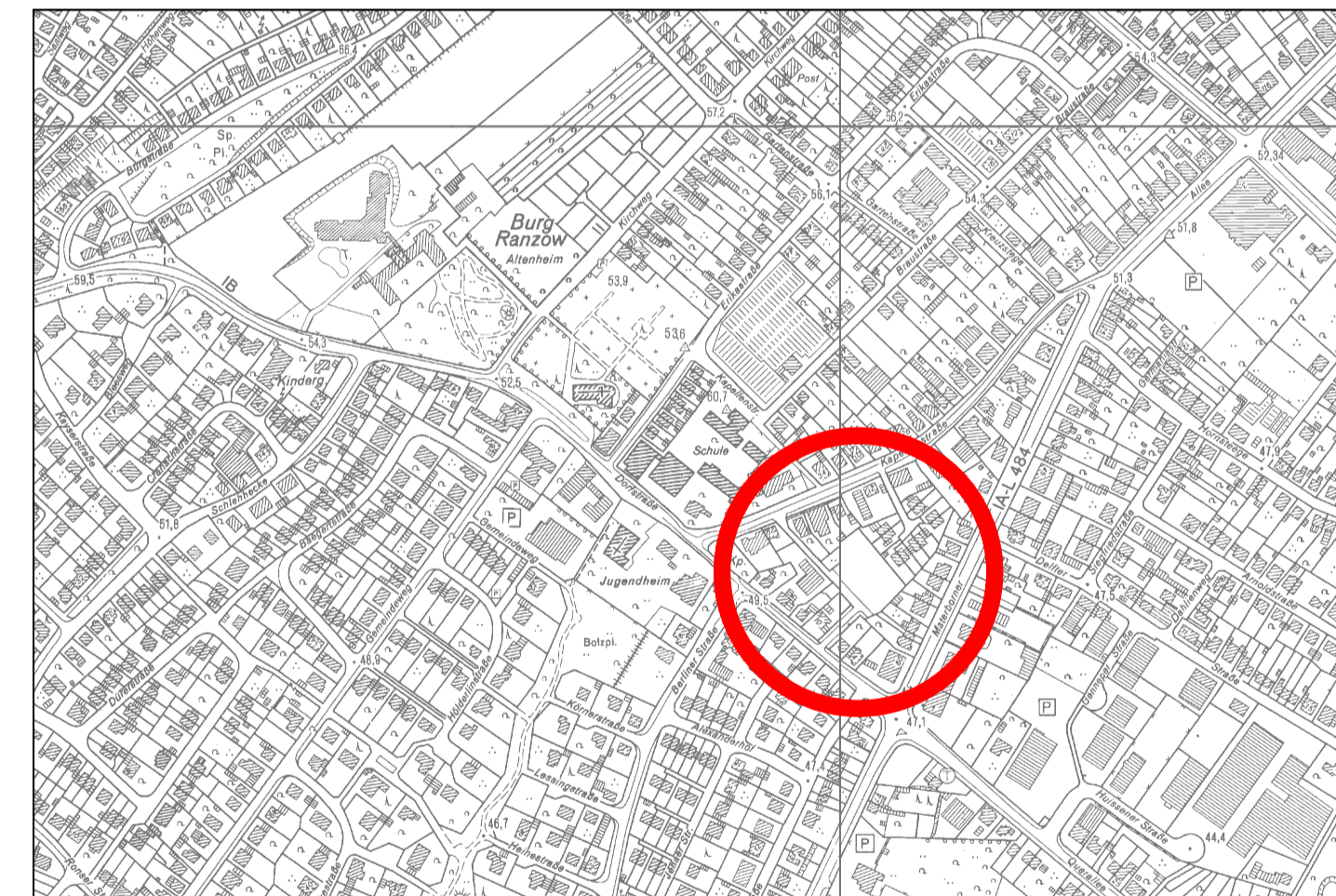


Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema Nutzungsschablone

| WA1 | Nutzungsgebiet |
|-----------|--|
| II o | Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse |
| 0,4 0,8 | Bauweise o = offen, a = abweichend |
| | zulässige Grundflächenzahl |
| | zulässige Geschosflächenzahl |
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Fußweg
 - Öffentliche Parkfläche (P)
 - private Parkfläche (PP)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Elektrizität
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 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)



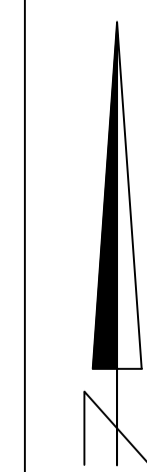
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-5 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO ist als maximale Außenwandhöhe (AW) festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
2.2 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. Für zweigeschossige Gebäude ist eine Außenwandhöhe von 6,50 m und für eingeschossige Gebäude eine Außenwandhöhe von 4,25 m festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Im Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.
- Hinweise**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das Allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Gestaltungszone der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst.
 - 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 Bedeutungskategorie 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 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 Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Januar 2018 durch die BBE Handelsberatung GmbH und vom Rat der Stadt Kleve am 09.10.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Es ist zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG bestehen.

| Rechtsgrundlage | Beschluss zur Aufstellung | Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 | Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 | Beteiligung gemäß § 13 a | Änderungen | Beschluss als Satzung | Bekanntmachung |
|--|--|---|---|---|--|---|---|
| <p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Gemeindeordnung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bekanntmachungsverordnung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.</p> | <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom [] aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [] ortsüblich bekanntgemacht.</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am [] erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom [] bis []</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am [] hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom [] einschließlich ausgelegen.</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am [] konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom [] bis [] unterrichten und äußern.</p> | <p>Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom [] geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p> | <p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am [] als Satzung beschlossen.</p> | <p>Dieser Bebauungsplan hat am [] Rechtskraft erlangt.</p> |
| | Kleve, den [] | Kleve, den [] | Kleve, den [] | Kleve, den [] | Kleve, den [] | Kleve, den [] | Kleve, den [] |
| | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin |
| | (Nothing) | (Nothing) | (Nothing) | (Nothing) | (Nothing) | (Nothing) | (Nothing) |



Bebauungsplan
STADT KLEVE



Bebauungsplan Nr. 4-317-0
Ausfertigung
Gemarkung: Materborn
Flur: 21
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (3.2017)