



### Legende

- Art der baulichen Nutzung**
  - überbaubare Grundstücksfläche, allgemeines Wohngebiet (WA)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche, allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
I	O	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
0,4	0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	o = offen
		Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

nur Einzeilhäuser zulässig

  - Baugrenze
- Gemeinbedarf**
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Spielflächen
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

±14,54 ÜNN Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung

**Nachrichtliche Übernahme**

- mögliche Grundstücksgrenze

### Textliche Festsetzungen

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - 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. Die maximale Außenwandhöhe wird auf 4,25 m festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe von 9,25 m festgesetzt.
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist der nächstgelegene eingetragene Bezugspunkt über NN. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die überbaubare Fläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In den jeweiligen Baufenstern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gestaltung von Vorgartenbereichen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Versiegelungsgrad wie z.B. durch Zugänge und Zufahrten darf unabhängig von der Grundflächenzahl maximal 50 % betragen. Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 10% nicht überbaubarer Fläche nicht überschreiten. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können überdachte Fahrradstellplätze im Vorgarten zugelassen werden. Müllbehälter sind so abzustellen und abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

### Hinweise

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das Allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Gestaltungssatzung 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 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 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 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.
- Das 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.
- Werden im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve umgehend zu informieren.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)	-unbestimmter Maßstab-
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p><b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNutzungsverordnung</b> (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Planungsrichtlinien</b> (Planungsrichtlinien) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bauordnung</b> 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) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Abstandsflächen</b> (Abstandsflächen) 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>Im Insbesondere treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.</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>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><b>KLEVE</b> <b>Bebauungsplan</b> <b>STADT KLEVE</b></p> <p>Bebauungsplan Nr. 4-334-0 Ausfertigung (bei Rechtskraft) Gemarkung: Materborn Flur: 27, Flurstück: 225 Maßstab: 1 : 500</p> <p><b>Kartenmaterial:</b> © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2019)</p> <p>Fachbereich Planen &amp; Bauen Stand Februar 2019 Offenlage</p>