



**Legende**

1. Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

**Nutzungsschablone**

<b>WA</b>		Art der baulichen Nutzung	
I	O	max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise o= offen
<b>0,4</b>		max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	
GH max. 9,00 m 30°-45° Grad		maximale Gebäudehöhe Dachneigung in Grad	

15. Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**
  - Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkte des Gebäudes (First). Die Höhe ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche der Straße Kattenwald 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 die eingeschossigen Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Garagenbaukörper sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf jedoch um bis zu 3 m von einem Garagenbaukörper je Grundstück überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - In Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig
  - In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Haushälfte jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

**5. Örtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**  
 Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche Kattenwald 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.

Zuwegenen, 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 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.
- Vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen ist eine fallbezogene artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Bei dieser sind insbesondere Vorkommen von Zwergfledermaus, Star, Dohle und Haussperling zu überprüfen.

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 (BauGB)</b> in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin ...</p> <p>(Northing) ...</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>(Northing) ...</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gemäß § 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>(Northing) ...</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>(Northing) ...</p>		

**KLEVE** Bebauungsplan  
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 5-026-1  
 Ausfertigung (bei Rechtskraft)  
 Gemarkung: Reichswalde  
 Flur: 4  
 Maßstab: 1 : 500

**Kartenmaterial:**  
 © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)