



### Legende

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
**Nutzungsschablone**

WA		Art der baulichen Nutzung	
II	o	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
0,4	0,8	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
AW max. NN		maximale Außenwandhöhe über Normalnull	

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
 Abfall

15. Sonstige Planzeichen  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Nutzungsgebiet  
 Nachrichtliche Darstellung  
 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 maximalen Außenwandhöhen gelten bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhe und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhe. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die festgesetzte Außenwandhöhe kann mit Wandhöhen überschritten werden, die allseits um mind. 1,0 m zurückversetzt sind (Staffelgeschoss). Ausnahmsweise kann auf einen Rücksprung verzichtet werden, wenn durch andere gestalterische Maßnahmen eine deutliche Fassadengliederung hergestellt wird.
  - Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitere Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Im Plangebiet 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 Nutzungsgebiet 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, ist pro Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden.
  - Im Nutzungsgebiet 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Baufenster maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

### Hinweise

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche erlassen. Die jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Die jeweiligen Satzungstexte können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann. Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstellen von Fahrzeugen vor diesen (z.B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfsgebietes. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o.g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion erfolgen. Ergänzend wird auf die Verfügung der Bezirksregierung vom 16.06.2008 (Az. 22.5-3-5154036-126/08) verwiesen.
- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 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.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW kann die Stadt Kleve die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks festlegen.
- Vor der Baufeldfreimachung, Abrissmaßnahmen und Rodungsarbeiten/Baumfällungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung weiterführende, einzelfallbezogene Untersuchungen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und durch sachkundige Personen durchführen zu lassen. Gegebenenfalls sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld o.g. Arbeiten umzusetzen.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 13 a	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: <b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Baunutzungsverordnung</b> (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Planzeichenverordnung</b> (Planzeichenverordnung) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bauordnung</b> (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) in der derzeit gültigen Fassung.	<b>Gemeindeordnung</b> (Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bekanntmachungsverordnung</b> (Bekanntmachungsverordnung) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Abstandsverordnungen</b> (Abstandsverordnungen) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom ... bis ... unterrichten und äußern.	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.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ... als Satzung beschlossen.
	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den
	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

- unbestimmter Maßstab -

**Bebauungsplan**  
**STADT KLEVE**

Bebauungsplan Nr. 1-083-3  
 Ausfertigung  
 Gemarkung: Kleve  
 Flur: 33  
 Maßstab: 1 : 500  
**ENTWURF**

Fachbereich Planen & Bauen