

### Legende

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1		Art der baulichen Nutzung, Nummer des Nutzungsgebietes	
II	o	max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o = offen a = abweichende Bauweise
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Kennzeichnung von Baugrenzen, an denen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (vgl. Textfestsetzung Nr. 6)

### 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:

  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In dem Nutzungsgebiet WA 1 sind je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - In dem Nutzungsgebiet WA 3 in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens eine Wohneinheit zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil zur Errichtung von eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 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 30m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sowie für die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.

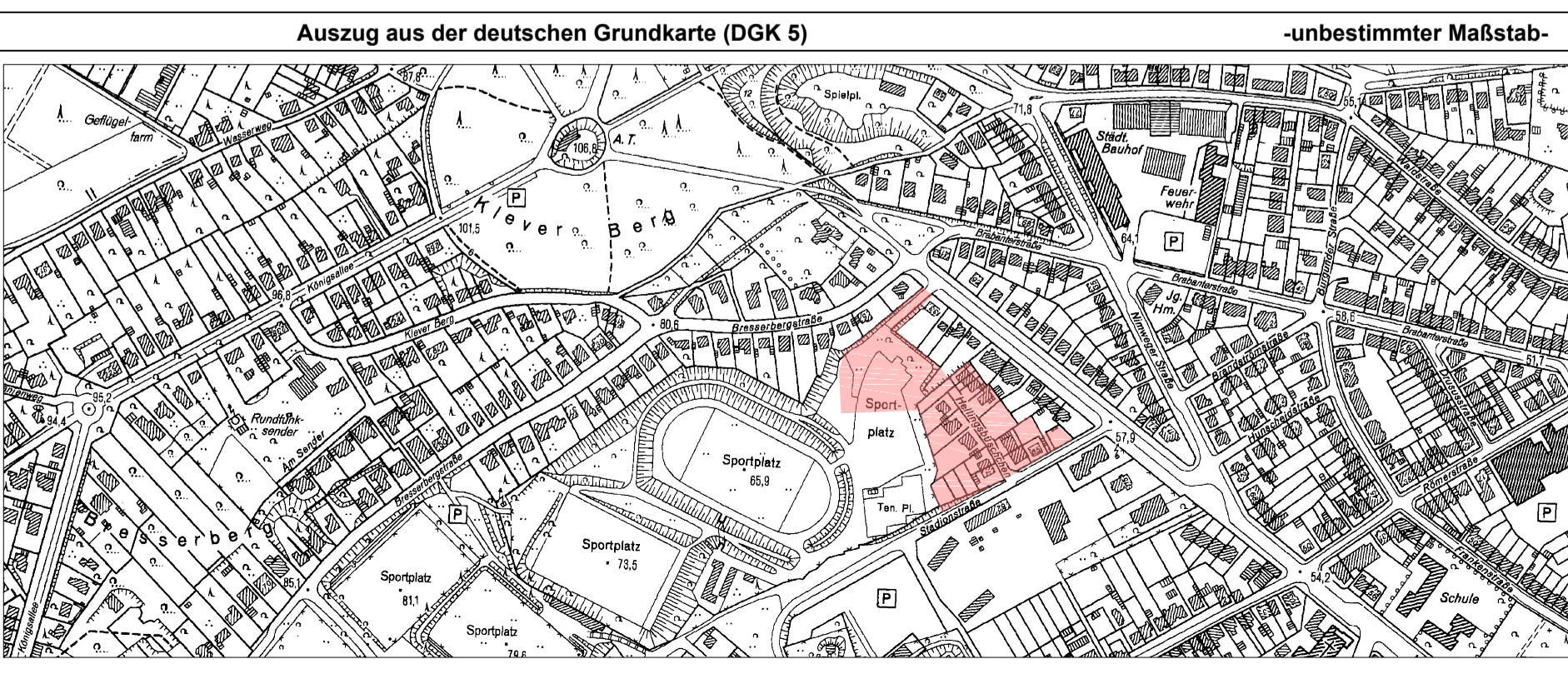
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Nutzungsgebiet 5 sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Baugrenze entlang der Stadionstraße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz kann entweder durch eine geeignete Grundrissgestaltung (keine Anordnung von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) oder durch Einbau von entsprechenden Außenbauteilen mit einem resultierendem Schalldämm-Maß von erf. R<sub>w,res</sub> = 30 dB (Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) erreicht werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen resultieren aus der Nutzung der gegenüberliegenden Tennisplätze (Flurstück 166). Solange diese Nutzung besteht, ist der passive Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hinweis Nr. 10 ist zu beachten.

### 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 (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) erfasst. Die jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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 Erdbebeneinwirkung 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 Bombenabwurfsgebietes 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.
- Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Vor Abrissmaßnahmen, Veränderungen der Fassade 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.
- Die schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 02.09.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

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
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. BauNVO Bauordnungsverordnung Planzeichnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.	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.	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.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Sitzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.
	Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Northring)	Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Northring)	Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Northring)	Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Northring)	Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Northring)



**Bebauungsplan STADT KLEVE**

Bebauungsplan Nr. 1-296-0  
 Ausfertigung (bei Rechtskraft)  
 Gemarkung: Kleve  
 Flur: 35 und 37  
 Maßstab: 1 : 500

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

Fachbereich Planen & Bauen