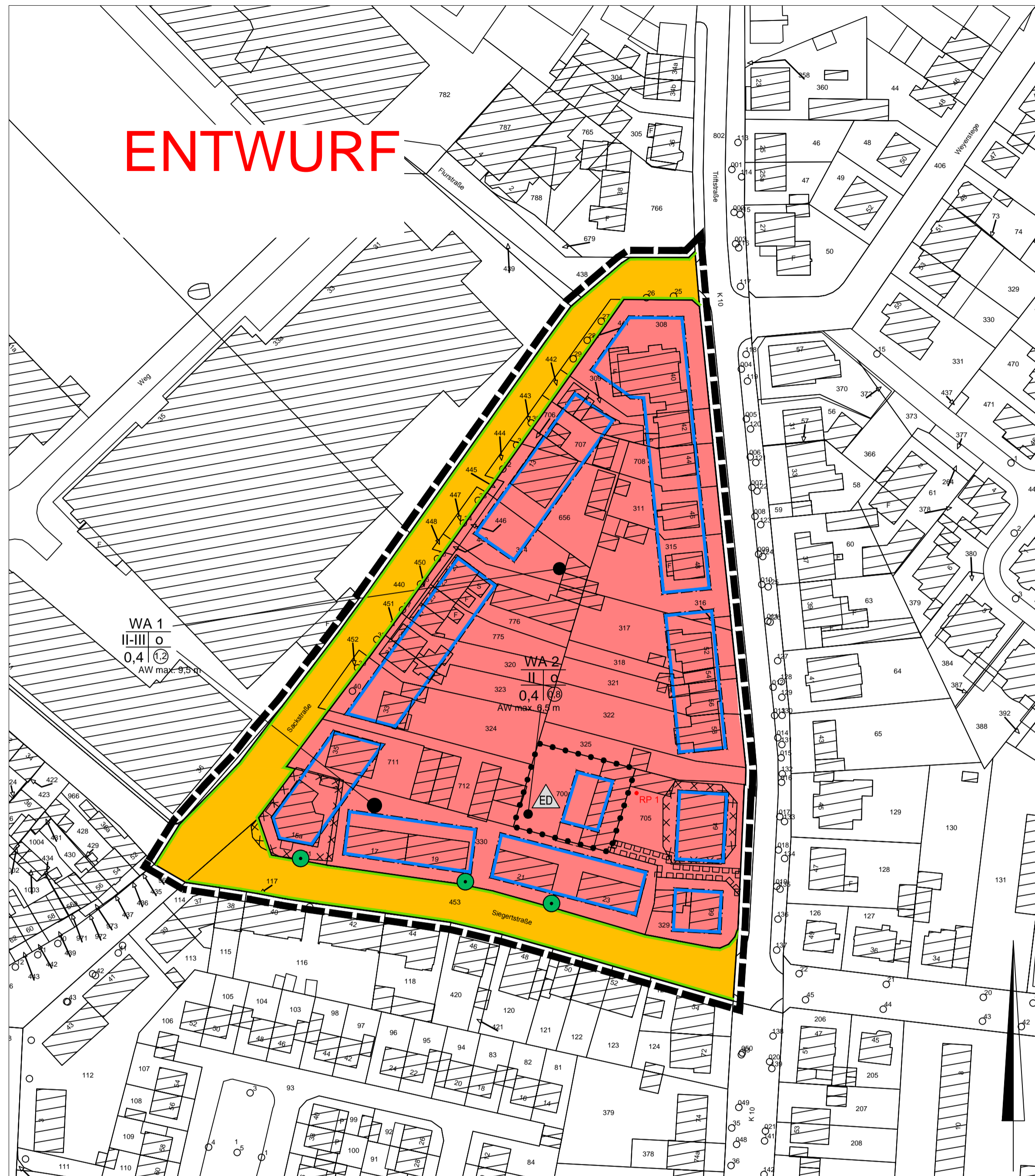


ENTWURF



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

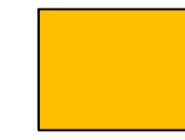
3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsgebiet	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o=offen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

AW max. = Maximale Außenwandhöhe

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

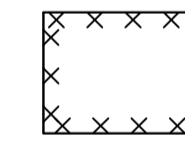


Erhaltung: Bäume

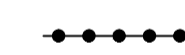
15. Sonstige Planzeichen



15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger des WA 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



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)



RP 1 Referenzpunkt 1 = 44,00 m ü. NN

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-21 BauNVO)

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Außenwandhöhe (AW max.) festgelegt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
2.2. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen im WA 1 ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand.
2.3. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen im WA 2 bildet der Referenzpunkte 1.
2.4. Die maximalen Außenwandhöhen gelten bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhe und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhen. 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.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1. Im Nutzungsgebiet WA 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. 2 Wohneinheiten ein Einzelgebäude zulässig.

4. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Diese sind, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Weiterhin gilt die „Satzung der Stadt Kleve vom 09.12.2000 zum Schutz städtebaulich besonders wirksamer und wichtiger Bäume in der Stadt Kleve“.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW sind für das allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) erfasst.
2. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenkämmler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
3. 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.
4. 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.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebietes 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.
6. 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.
7. 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.
8. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW kann die Stadt Kleve die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks festlegen.
9. Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG über Einzelversickerungsanlagen nach Möglichkeit in privater Zuständigkeit zu beseitigen.
10. Im Plangebiet befinden sich Altstandorte. Bei baulichen Veränderungen in dem betroffenen Bereich ist die Altlastensituation zu berücksichtigen. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Altlastenstandortes an der Triftstraße, durch welche Eingriffe in den Untergrund erforderlich werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Vorfeld zu beteiligen.
11. Im Vorfeld von Baumfällung, Abriss- oder Umbaumaßnahmen, welche einen Eingriff in die äußere Gebäudehülle der Nebengebäude darstellen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitergehende, einzelfallbezogene Untersuchungen durch eine sachkundige Person auf Lebensstätten von Fledermäusen durchführen zu lassen. Gegebenenfalls sind vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.
12. Grünordnerische Hinweise
13. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
14. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
15. Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis Mitte Januar aufgrund artenschutzrechtlicher Belange begrenzt.
16. Für die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume gilt „Satzung der Stadt Kleve vom 09.12.2000 zum Schutz städtebaulich besonders wirksamer und wichtiger Bäume in der Stadt Kleve“. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve (unbestimmter Maßstab)	
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-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 kommunalen 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 ortsblich bekanntgemacht.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach ortsblicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unternehmen und äußern.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nr. 1-315-0 Ausfertigung Gemarkung: Kleve Flur: 34 Maßstab: 1 : 1000</p> <p>Fachbereich Planen & Bauen</p>