



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-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsgebiet	
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise α -offen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
AW max. = maximale Außenwandhöhe	

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

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

TGA

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

Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung
 mögliche Grundstücksgrenze

Straßenbäume

● RP 1 Referenzpunkt 1 = 43,51 m ü. NN

● RP 2 Referenzpunkt 2 = 43,56 m ü. NN

Textliche Festsetzungen

- 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 Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.
 - 2.2 Die maximalen Außenwandhöhen gelten bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhe und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhen. Für Pultdächer gilt die Traufhöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der niedrigeren Wand, die Firsthöhe als Höchstmaß für die Wandhöhe der höheren Wand. 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.
 - 2.3 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.
 - 2.4 Die zulässige Grundflächenzahl kann gem. § 19 BauNVO für unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 6 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.
 - 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)**
 - 4.1 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig. Im Bereich entlang der Krohnestraße bis zu einer Grundstückstiefe von 24 Metern sind Stellplätze auch oberirdisch zulässig.
 - 4.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig.
 - 5. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11; § 12 BauNVO)**
 - 5.1 Straßenbäume der Stadt Kleve sind für die Errichtung von Zu- und Einfahrten nicht zu fallen oder zu entfernen.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW 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 Bodendenkmäler 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 Erdbebewirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie 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.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebiets 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 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 Krohnestraße, 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 durchzuführen zu lassen. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Grünordnerische Hinweise

1. 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.
2. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
3. Die vorhandenen Straßenbäume sind während der Bauzeit fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP4 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
<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 kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und</p> <p>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 unterrichten 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>



KLEVE **Bebauungsplan**
STADT KLEVE

ENTWURF

Nr. 1-327-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 30
Maßstab: 1 : 500

Fachbereich Planen & Bauen