



**Hinweise**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Die vorhandenen Straßenbäume sind während der Bauzeit fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP4 vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

**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)

3.5. Baugrenze

Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
II	o	max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise o= offen
0,4	0,6	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
max.9 WE		max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten	

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

1. **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.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**  
2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO 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 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche der Kapellenstraße 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 zweigeschossige Gebäude wird eine Außenwandhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt.
3. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
3.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu 30 cbm umbauten Raums zulässig.  
3.2 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.

**Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK) -unbestimmter Maßstab-**



**Rechtsgrundlage**

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

**Baugesetzbuch**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung.

**Bauordnung**  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

**Gemeindeordnung**  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

**Bekanntmachungsverordnung**  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.

**Abstandserlass**  
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

**Beschluss zur Aufstellung Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden.	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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.
<i>Kleve, den</i>	<i>Kleve, den</i>
<i>Die Bürgermeisterin</i>	<i>Die Bürgermeisterin</i>
<i>(Northing)</i>	<i>(Northing)</i>

**Beschluss als Satzung Bekanntmachung**

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
<i>Kleve, den</i>	<i>Kleve, den</i>
<i>Die Bürgermeisterin</i>	<i>Die Bürgermeisterin</i>
<i>(Northing)</i>	<i>(Northing)</i>



**Bebauungsplan Nr. 4-213-1**  
Ausfertigung  
Gemarkung: Materborn  
Flur: 21, Flurstück: 196  
Maßstab: 1 : 500  
Fachbereich Planen & Bauen

N  
März 2018