



Denkmalbereich

**Legende**

- Art der baulichen Nutzung
  - WB Besondere Wohngebiete
- Nutzungsschablone
 

WB	Art der baulichen Nutzung
II	zwingende zulässiger Bauweise
o	Anzahl der Vollgeschosse = offen
0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
AW max.	maximale Außenwandhöhe
FH max.	maximale Firsthöhe
30 - 45 °	Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität: Steuergeräteschrank Lichtsignalanlage
- Grünflächen
  - P private Grünfläche
  - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung: Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
  - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Denkmalbereich Tiergarten
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Anforderungen an die Gestaltung
  - Firststrichtung

**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 Besonderen Wohngebiet (WB) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO "Vergnügungsstätten" und Nr. 3 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
  - Zur Beurteilung der gewerblichen Immissionsmissionen im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes maßgeblich. Im Besonderen Wohngebiet gelten demnach folgende Immissionsrichtwerte: 55 dB (A) tags (6-22 Uhr) und 40 dB (A) nachts (22-6 Uhr)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 16 BauNVO ist als maximale Außenwandhöhe (AW) und als maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Außenwand. Die maximale Firsthöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs (First).
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche 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.
- 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Nutzungsgebiet WB 1 sind je Baufenster maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

**Örtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Straßenfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudedekante.

Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.

Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzapfen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

**Hinweise**

- 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 0 / 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.
- 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 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die „Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet“ des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) veröffentlicht.
- Einzelne Bäume, die gem. Nr. 13 der Planlegende zu erhalten sind, sind in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst. Die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Baumschutzsatzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Es wird empfohlen, den Baugrund vor Beginn der Baumaßnahmen objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen.
- Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Für die Anlage von Zufahrten über die B 9 (Tiergartenstraße) gelten bestimmte Bedingungen und Auflagen, welche in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt werden. Die Herstellung oder Änderung einer Zufahrt ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Aufgrund der Nähe zum Hang und zum Wald sind aus Verkehrssicherheitsgründen im Baugenehmigungsverfahren Bauvorhaben mit dem Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Niederrhein im Vorfeld abzustimmen.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p><b>Baugesetz</b> Baugesetz (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNVO</b> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Planrecht</b> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bauordnung</b> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Im Besonderen treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... einschließen und äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.</p>	<p>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.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.</p>
	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)

**Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)**

**-unbestimmter Maßstab-**

**Bebauungsplan STADT KLEVE**

Bebauungsplan Nr. 1-321-0  
Ausfertigung  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 39  
Maßstab: 1 : 500

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

Fachbereich Planen & Bauen