

Bebauungsplan 1-321-0

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 11.08.2017

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14.08.2017	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Sollte die Höhe von 30 m für Gebäudeteile überschritten werden, wird um Beteiligung im jeden Einzelfall gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet können maximal Gebäude mit drei Vollgeschossen entstehen. Daneben werden noch maximale Außenwand- bzw. maximale Firsthöhen festgesetzt. Durch die vorgenommenen Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen kann eine Gebäudehöhe von 30 m nicht erreicht werden. Sollte eine Überschreitung auftreten, wird das Bundesamt erneut beteiligt.
2	Geologischer Dienst	17.08.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ein Eingriff in schutzwürdige Böden erfolgt. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist anzustreben.	Laut der Karte ist in diesem Bereich die Schutzwürdigkeit der Böden nicht bewertet. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Geologischen Dienst kann dieser Passus der Anregung gestrichen werden, da in diesem Bereich kein Eingriff in schutzwürdige Böden erfolgt.
2_2			Es wird auf das Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrunds in NRW“ verwiesen, welches Informationen über bergbaulich und geologisch bedingte Gefährdungspotenziale des Untergrunds, wie z.B. Hohlräume, Ausgasungen, Erdbebengefährdung u.a., bereit stellt. Informationen zur Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland NRW, zu entnehmen. Auskunft erteilt Herr Dr. Lehmann vom Geologischen Dienst.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im genannten Auskunftssystem wird das Plangebiet der Erdbebenzone 0 zugeordnet. Hierbei erfolgt der Verweis auf die DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten). Eine telefonische Rücksprache mit Herrn Dr. Lehmann erfolgte, in dem die Hinweise zum B-Plan besprochen wurden. Diese Informationen werden als Hinweis in den B-Plan aufgenommen.
2_3			Es wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund aus ingenieurgeologischer Sicht vor Beginn der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

			Baumaßnahmen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist.	
2_4			Es wird darum gebeten, die Hinweise um den Hinweis zu ergänzen, dass der Oberboden (Mutterboden) nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Der Bitte wird entsprochen und der Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.
2_5			Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Flächenversiegelungen die Möglichkeiten zur ortsnahe Versickerung gering verschmutzter Niederschlagsgewässer gem. § 51 a LWG zu prüfen sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Sandböden voraussichtlich geeignet sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.
3_1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NRW e.V.	04.09.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass Baugrundstücke auf der Tiergartenstraße „Sahngrundstücke“ seien und die Tiergartenstraße seit Ende 2016 nicht mehr Bundesstraße B 9 ist und daher in absehbarer Zeit zum „Kurgartenweg“ zurückgebaut werden könnte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan 2030 dies schon nachvollzogen habe und die Stadt Kleve nun mit einem angepassten FNP folgen und eine detaillierte Planung „Kurpark“ ausarbeiten müsse, zu dem dann auch weitere Lückenbebauungen in die stadtbildprägende Villen- und Gartenarchitektur passen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Tiergartenstraße liegt nicht im Plangebiet des Bebauungsplans. Dieses grenzt jedoch an die Tiergartenstraße an. Die Flächennutzungsplandarstellung der Straße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Ebenso ist eine detaillierte Planung Kurpark nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Durch den Bebauungsplan soll aufgrund der vorliegenden heterogenen Struktur aus mehrgeschossigen Neubauten und alten Stadtvillen eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebiets unterstützt und gesteuert werden, welche auf die im Plangebiet befindlichen Baudenkmäler Rücksicht nimmt.
3_2			Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im historisch wichtigen Eingangsbereich zum neuen Tiergarten liegt und höchste Ansprüche an die harmonische Gestaltung zum Umfeld stellen sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt eine zwingenden Geschossigkeit von zwei (Nutzungsgebiet 1) bzw. von 3 (Nutzungsgebiet 2, Ecke Tiergartenstraße) Vollgeschossen fest. Diese orientiert sich an

			<p>Unter diesem Gesichtspunkt wird angeregt, auch Nutzungsbestimmungen einzugrenzen.</p>	<p>der vorhandenen Bebauung, sodass hier ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Auch eine maximal zulässige Außenwandhöhe wird in beiden Bereichen festgesetzt.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich der Nutzungsbestimmungen kann nicht nachvollzogen werden, da die geforderte Eingrenzung der Nutzungsbestimmungen nicht weiter konkretisiert wird. Im Plangebiet wird ein Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) ausgewiesen, um das überwiegend bebaute Gebiet in seiner besonderen Eigenart zu sichern und weiterzuentwickeln. Um den derzeitigen Charakter des Gebiets zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen.</p>
3_3			<p>Es wird angeregt, Grün-Elemente zwischen bewaldetem Hang und Straße wieder herzustellen.</p>	<p>Im Plangebiet wird zum großen Teil ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. In diesem werden Bauflächen festgesetzt, welche größtenteils den Bestand umfassen. Eine der ausgewiesenen Bauflächen im Plangebiet ist derzeit noch unbebaut.</p> <p>Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird an der Ecke Gruftstraße / Tiergartenstraße ausgewiesen. Diese Festsetzung resultiert aus Gründen des Denkmalschutzes, da im Bereich des dort befindlichen Baudenkmals Haus Dorsemagen (Tiergartenstraße 35) zukünftig die Zielsetzung besteht, eine Villa im Park wiederherzustellen.</p> <p>Weitere Grün-Elemente werden nicht festgesetzt.</p>
4_1	Landesbüro Naturschutz NRW	05.09.2017	<p>Es wird angemerkt, dass auf das Genehmigungsprozedere Regionalplan, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan hier nicht eingegangen werden soll, obwohl planungsrelevante Zielunterschiede recht deutlich werden.</p>	<p>Die Anmerkung kann nicht nachvollzogen werden, da keine weitere Konkretisierung erfolgt, welche planungsrelevanten Zielunterschiede gemeint sind.</p>
4_2			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Plankonzept mit dem 20 x 14 m großen Baufenster einschließlich aller Nebenanlagen begrüßt wird. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Ziffern 7 und 8 in den Hinweisen auf Grund ihrer Wichtigkeit begrüßt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

4_3			Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Bauweise nicht eindeutig erscheint und daher folgende Interpretation vorgetragen: für alle Bauflächen außer der Villa Nova (Hausnummer 35) gilt WB 1: II-geschossige offene Bauweise, GFZ 0,8, 8 m Außenwandhöhe und 11 m Firsthöhe. Für die Villa Nova gilt: III-geschossige offene Bauweise, GFZ 1,2, 13 m Außenwandhöhe und Ausweisung der Grünfläche als Parkfläche, welche auch hoffentlich so gestaltet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen in WB 1 und WB 2 wird in der Planzeichnung durch eine gepunktete Linie dargestellt. Diese war nicht in der Legende aufgeführt. Dies wird nun korrigiert. Die Ausweisungen wurden aber richtig wiedergegeben.
4_4			Es wird angeregt, die Firsthöhe für den Bereich der Villa Nova festzusetzen, um den Charakter der Straßenecke zu erhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. In dem Nutzungsgebiet WB 1 wird eine maximale Außenwandhöhe und eine maximale Firsthöhe festgesetzt, da in diesem Bereich vier Baufenster enthalten sind, die alle miteinander harmonisieren sollen. Im Nutzungsgebiet WB 2 ist ausschließlich ein Baufenster ausgewiesen, welches das denkmalgeschützte Gebäude „Haus Dorsemagen“ umfasst. Hier ist demnach bei Änderungen der Denkmalschutz zu berücksichtigen. Sollte das Gebäude nicht mehr an der Stelle vorhanden sein, ist in diesem Bereich eine maximale Außenwandhöhe von 13 m sowie eine zwingende Dreigeschossigkeit einzuhalten. Hiermit werden schon konkrete Vorgaben gemacht, die den Charakter der Straßenecke betonen.
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 Städtebauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten	12.09.2017	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR –Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
6_1	Straßen NRW	12.09.2017	Es wird auf folgende Bedingung hingewiesen: die Grundstücke dürfen über die Zufahrt zur B 9 nur vorwärts fahrend angefahren und vorwärts fahrend verlassen werden. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichende Wendeflächen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist.

			anzulegen, entsprechend zu befestigen und dauerhaft frei zu halten.	
6_2			Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich über die zu beantragenden Zufahrten als Ein- und Ausfahrt zur B9 zu erfolgt. Für den Fall der Entstehung von Verkehrssicherheitsproblemen aufgrund der Zufahrten, behält sich die Straßenbauverwaltung vor, die Regelung „rechts rein, rechts raus“ zu fordern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist.
6_3			Es wird darauf hingewiesen, dass alle mit der Herstellung der Zufahrt durchzuführenden Arbeiten wie auch eine Änderung der Markierung vom Vorhabenträger mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und von diesem auch die Kosten zu tragen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist.
6_4			Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrten vor Baubeginn in einer Breite von 6 m gemäß den bestehenden Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik nach dem beiliegenden Musterplan für Zufahrten anzulegen bzw. herzurichten sind. Zudem sind die Zufahrten von der Straßeneigentumsgrenze auf dem Privatgelände bituminös bzw. mit Betonpflastersteinen zu befestigen. Die Bordsteinkante ist zudem entsprechend der neuen Zufahrtsbreite abzusenken. Diese Regelungen gelten auch für die Instandhaltung und evtl. notwendig werdende Erneuerungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist. Der Musterplan lag der Stellungnahme nicht bei. In der Stellungnahme zur Bauvoranfrage ist der Musterplan enthalten. Dieser wird der Begründung hinzugefügt.
6_5			Es wird darauf hingewiesen, dass auf Dauer zu gewährleisten ist, dass im Bereich der Zufahrten in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ein	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der

			<p>ausreichendes Sichtfeld freigehalten wird.</p> <p>Es wird angeregt, in dem Bebauungsplan Sichtdreiecke darzustellen. Diese sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung von Sichtdreiecken ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Da diese ständigen Änderungen unterworfen sind, wird eine Ausweisung im Bebauungsplan als nicht sinnvoll erachtet.</p>
6_6			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten bei der Straßenmeisterei Kleve anzuzeigen ist und die Arbeiten von dort abgenommen werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Straßenverkehr auf der B9 weder behindert noch gefährdet werden darf und das Lagern von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten auf Straßeneigentum nicht gestattet ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist.</p>
6_7			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrundstücke – ohne eine Inanspruchnahme von Straßeneigentum – entlang der Grenze zur B 9 bis auf die vorhandene Zufahrt dauerhaft und lückenlos, ohne jede Durchgangsmöglichkeit, einzufriedigen und § 11 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (Schutzmaßnahmen) zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. In den Hinweisen der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung näheres für die Anlegung von Zufahrten aufgeführt ist.</p>
6_8			<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bauantragsstellung der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Bauvorlagen entsprechend der Bauprüfverordnung (BauPrüfVO NRW) zur Abgabe der endgültigen straßenrechtlichen Stellungnahme zuzuleiten sind. Die Straßenbauverwaltung behält sich weitere Nebenbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren vor.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern betrifft das Verfahren der Bauantragsstellung.</p>

6_9			Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können. Für Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6_10			Es wird darauf hingewiesen, dass dem Straßengrundstück weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden darf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.
6_11			Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Straßenbäume auf Eigentum der Bundesstraßenverwaltung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans unterliegen, da ggf. aus Verkehrssicherheitsgründen kurzfristig anderslautende Entscheidungen getroffen werden müssen und sie zudem nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen.	Die Tiergartenstraße und damit auch die auf der Tiergartenstraßen befindlichen Straßenbäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs werden keine Festsetzungen getroffen, welche die Straßenbäume betreffen.
6_12			Es wird darauf hingewiesen, dass der auf dem Flurstück 160 befindliche Steuergeräteschrank (gelbe Fläche) von der Lichtsignalanlage B9 / L484 / Tiergartenstraße ist und die Stadt Kleve das Grundstück verkauft, aber keine Grunddienbarkeit hat eintragen lassen. Daher befindet sich die Fläche im privaten Besitz. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Fläche in das Eigentum von Straßen.NRW übertragen werden sollte und die Abwicklung von der Stadt Kleve durchzuführen ist.	Der Hinweis bzgl. des Steuergeräteschranks wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen. Der Hinweis bzgl. der Grundstücksübertragungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplan wird besagte Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit dem Zusatz „Elektrizität: Steuergeräteschrank Lichtsignalanlage“ ausgewiesen. Die Fläche, auf der der Steuergeräteschrank steht, ist zudem mittlerweile im Besitz der Stadt Kleve.
7_1	Kreis Kleve	13.09.2017	Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen bzgl. des Naturschutzes keine Bedenken.	
7_2			Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann bzgl. des Artenschutzes noch keine Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Artenschutzprüfung wird bis zur Offenlage erstellt.

			erfolgen, da eine Artenschutzprüfung erst im Laufe des Verfahrens verstellt wird.	
7_3			Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wird angeregt, in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinzuzufügen, aus der ersichtlich wird, welche Immissionsrichtwerte an den Wohnnutzungen in dem B-Plangebiet zulässig sind. Für die Beurteilung von zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen ist die Nr. 6.1 der TA-Lärm maßgeblich, die jedoch keine Vorgaben für Besondere Wohngebiete, sondern lediglich für Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete macht.	Der Anregung wird gefolgt. Es werden die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets herangezogen.
8	Regionalforstamt Niederrhein	15.09.2017	Es wird auf die Stellungnahme vom 09.06.2017 im Rahmen einer Voranfrage verwiesen. Sollten die dort aufgeführten Bedingungen eingehalten werden, bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. In der Stellungnahme vom 09.06.2017 werden die grundsätzlichen Bedenken aufgrund der Nähe des Waldes, die mögliche Erosionsgefahr und des nicht vorhandenen Abstandes zum Nachbargrundstück begründet. Die Bedenken könnten zurückgestellt werden, wenn der Gestattungsvertrag und der Umwandlungsvertrag, welche sich auf das Gebäude Villa Nova beziehen, erneut überprüft und evtl. ergänzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundstücksverhandlungen- und angelegenheiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es wird jedoch ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Im Rahmen eines Bauantrages würde das Regionalforstamt Niederrhein erneut beteiligt.
9	Bischöfliches Generalvikariat	11.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
10	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	11.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	Thyssengas GmbH	11.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

12	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Duisburg	14.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland	14.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Durch die beabsichtigten Festsetzungen kann eine denkmalverträgliche städtebauliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet werden.	
14	Deichschau Düffelt	15.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
15	Deichschau Rindern	15.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
16	Deichverband Xanten-Kleve	15.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
17	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	15.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
18	Deutsche Bahn	18.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
19	Handwerkskammer Düsseldorf	21.08.2017	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

**Frühzeitige Beteiligung vom 28.08.2017 –
12.09.2017**

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1	14.09.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass das Baufenster von 20 x 12 m zu klein ist, um dieses wirtschaftlich bebauen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Größe des Baufensters wird dennoch beibehalten, sodass ein Einfügen in das Gesamtbild gewährleistet werden kann. Das Baufenster hat jedoch eine Größe von 20 x 14 m.
1_2			Es wird darauf hingewiesen, dass die Flucht des Baufensters (in dem bisher keine Bebauung	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch das Drehen des Baufensters würde das neu entstehende

			enthalten ist) in der Verlängerung vom Gebäude 39 und 39 a entlang der Tiergartenstraße liegt. Es wird angeregt, diese Flucht derart zu drehen, dass von der Gebäudeecke ein Abstand von minimal 5 m zum Hang (Grundstücksgrenze) verbleibt, sodass die Bewohner im Erdgeschoss noch Tageslicht bekommen.	Gebäude hinsichtlich der Flucht nicht in Harmonie mit den bestehenden Gebäuden stehen. Insbesondere auf Grund der Denkmäler innerhalb des Plangebiets und aufgrund der bedeutenden Eingangssituation Kleves wird das Baufenster derart ausgewiesen, dass es sich in den Bestand einfügt, auch hinsichtlich der Flucht. Das Baufenster muss zudem nicht komplett mit Wohnbebauung ausgenutzt werden, sodass ein Abstand zum Hang eingehalten werden kann.
1_3			Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit und der angegebenen Firsthöhe von 11 m zu lichten Höhen von ca. 3,5 m führt. Innerhalb der festgesetzten Bauhöhe können aber auch drei Geschosse geplant werden. Das obere Geschoss könnte als Staffelgeschoss geplant werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine zwingende Zweigeschossigkeit wird festgesetzt, damit ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Geschossigkeit entsteht. Die Festsetzung der Außenwandhöhe sowie der Firsthöhe orientiert sich am bestehenden Gebäude Tiergartenstraße 39 (Villa Belriguardo). Es werden maximale Höhen festgesetzt, d.h. die Höhe muss nicht zwingend erreicht, sondern kann auch unterschritten werden.
1_4			Es wird darauf hingewiesen, dass in dem noch unbebauten Baufenster maximal sechs Wohneinheiten entwickelt werden können. Diese wären dann aber mit 100 m ² zu groß und dementsprechend zu teuer (Verkauf oder Vermietung) im Verhältnis zu den marktüblichen Preisen in Kleve.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem Bereich erfolgt jedoch keine Festsetzung der Wohneinheiten.
1_5			Es wird darauf hingewiesen, dass selbst bei sechs Wohneinheiten Stellplätze für 16 PKW geschaffen werden müssen. Wenn man das neu entstehende Gebäude so wie festgesetzt gestaltet, müssen alle Autos hinter dem Gebäude parken, wofür aber kein Platz ist. Zudem würde das bedeuten, dass kein Garten angelegt und die Erdgeschosswohnungen keine Terrasse bekommen könnten. Zudem würde die Villa mindestens vier der 25 festgeschriebenen Parkplätze verlieren. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Tiefgarage offensichtlich noch nicht in Betracht gezogen wurde. In diesem Zusammenhang erfolgt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Stellplätze muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Tiefgarage ist zudem innerhalb der überbaubaren Flächen im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

			die Information, dass die Kosten für eine Tiefgarage ca. 20-22.000 € / Parkplatz betragen und diese Kosten normalerweise auf die Baukosten der Wohnungen auferlegt werden.	
1_6			Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für das Ableiten von Wasser vom Hang auf das später komplett versiegelte Grundstück sowie der Druck vom Hang nicht berücksichtigt werden.	Die Kostenermittlung für den Bau und Unterhalt der zukünftigen Gebäude ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen. Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauflächen städtebaulich geordnet auszuweisen und somit die Entwicklung des Gebietes zu unterstützen und zu steuern.
1_7			Es wird darauf hingewiesen, dass eine ökonomische Umsetzung ermöglicht werden sollte. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf könnte nur mit Verkaufspreisen von mindestens 3.750 € / m ² NGF oder Mietpreisen von 15 € / m ² realisiert werden.	Ziel des Bebauungsplans ist es, Bauflächen städtebaulich geordnet auszuweisen und somit die Entwicklung des Gebietes zu unterstützen und zu steuern. Inwieweit der Bauherr das durch den Bebauungsplan vorgegebene Baurecht wirtschaftlich ausnutzt, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.