



**Legende**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 

| WA 2 |     | Art der baulichen Nutzung; Nutzungsgebiet   |           |
|------|-----|---|-----------|
| II   | o   | Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse   | Bauweise  |
| 0,4  | 0,8 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)    | o = offen |
|      |     | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) |           |

GH max. 15,75 m maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Meter

  - RH Reihenhäuser
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zuwegung Nutzungsgebiet 3
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Tg Nebenanlage: Tiefgarage
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - HP festgelegter Höhenbezugspunkt

**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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - Die Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist für das Nutzungsgebiet 1, 2 und 4 die anbaufähige Verkehrsfläche der Straße "Spycckstraße", im Bereich der Bürgersteigunterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Im Nutzungsgebiet 3 ist die Bezugsebene der festgelegte Höhenpunkt auf dem Flurstück 400.
  - Im Nutzungsgebiet 1 wird eine maximale Gebäudehöhe (max. GH) von 15,75 m festgesetzt. In den Nutzungsgebieten 2 und 3 wird eine max. GH von 12,85 m festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 4 wird eine max. GH von 11 m festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 kann im Nutzungsgebiet 2 ein Überschreiten der Baugrenze für eingeschossige Abstellräume bis zu einer Tiefe von 3 m auf einer Länge von 5 m gestattet werden.
  - Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 BauNVO für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Abstandsflächen**  
Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die Abstandsflächen auf 4 m reduziert werden.

**5. 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 von über 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
  - Nebenanlagen, die für das Abstellen von Fahrrädern der Anwohner genutzt werden, sind im Plangebiet bis zu einer Größe von 75 m<sup>2</sup> umbauten Raums zulässig. In Ausnahmefällen kann begründet von dieser Größenbegrenzung abgewichen werden.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Im Nutzungsgebiet 1 sind maximal 28 Wohneinheiten zulässig.
  - Im Nutzungsgebiet 2 sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.
  - Im Nutzungsgebiet 3 sind je Baufenster maximal 11 Wohneinheiten zulässig.
  - Im Nutzungsgebiet 4 sind maximal 8 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 Gebäudekante.

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 abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQ 10) überschwemmt wird. Hinweise 8 und 9 sind zu beachten.

**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 / 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 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.
- 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 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.
- 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 Quellwasser 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.

| 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>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>BauNutzungsverordnung</b> (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO)) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bauweiseverordnung</b> (Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planmaterials in der derzeit gültigen Fassung).</p> <p><b>Bauordnung</b> (Verordnung über die Ausführung der Bauarbeiten (Bauordnung BauO)) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Gemeindeordnung</b> (Landesgesetz über die Gemeindeverwaltung (Gemeindeordnung LG NRW)) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bekanntmachungsverordnung</b> (Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO)) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Abstandsflächen</b> (Abstandsflächenverordnung (Abstandsflächenverordnung AbstandsflächenV)) 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>Im besonderen treten die Festsetzungen auch Teile der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:</p> <p>-Bebauungsplan Nr. X-XXX-X<br/>-Bebauungsplan Nr. X-XXX-X</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 örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northring) (Northring)</p> | <p>Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northring)</p> | <p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northring)</p> | <p>Die örtliche Bekanntmachung über den Sitzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northring)</p> |



**KLEVE** **STADT KLEVE**

Bebauungsplan Nr. 1-339-0  
Ausfertigung (bei Rechtskraft)  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 42  
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:  
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2019)

Fachbereich Planen & Bauen 19.06.2019