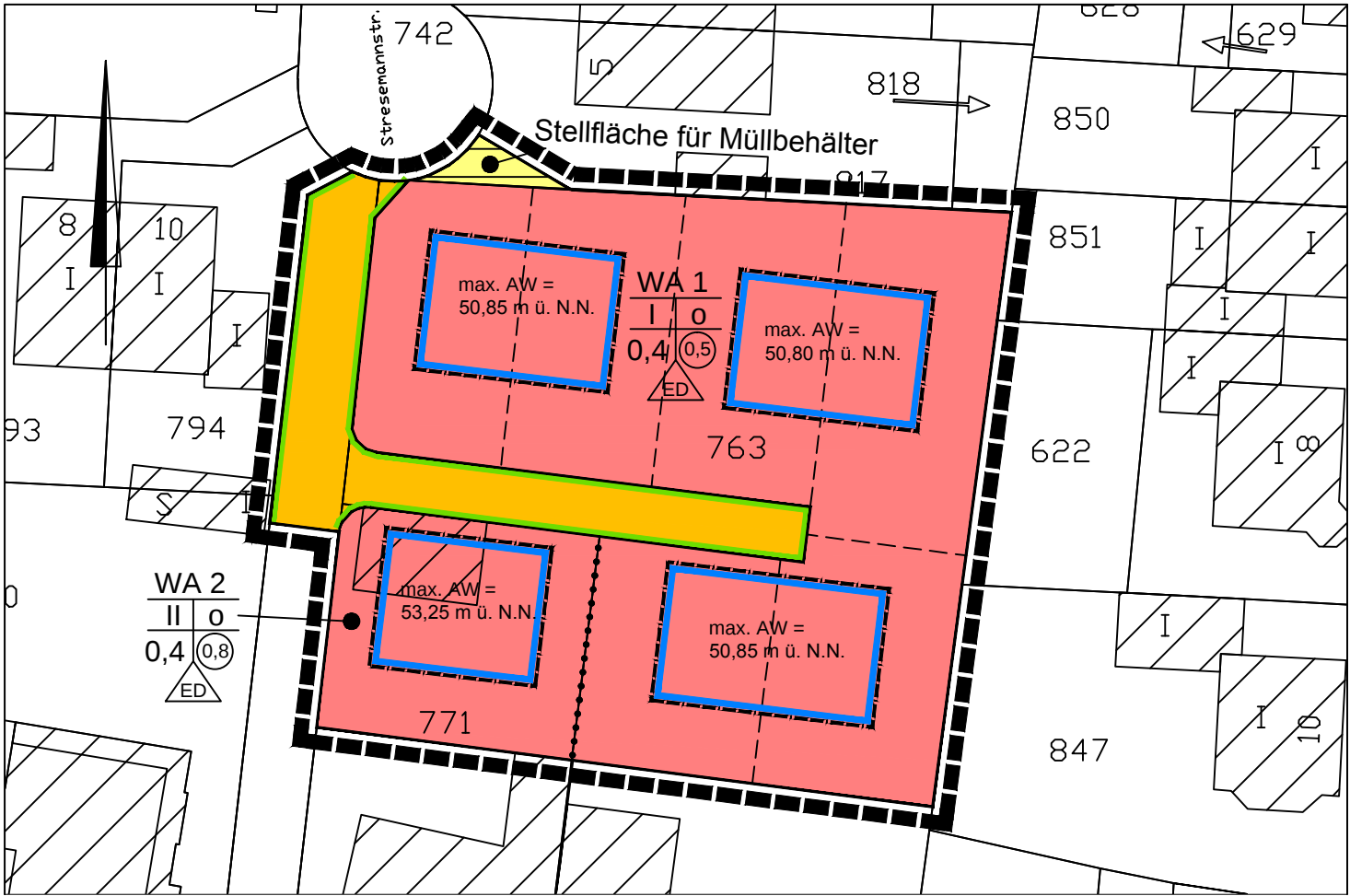




Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-21 BauNVO)
 - 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
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
 - 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.
 - Die maximalen Außenwandhöhen gelten bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhe und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhen. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. 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.
 - 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.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Nutzungsgebiet WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten je ausgewiesener überbaubarer Fläche zulässig.
Im Nutzungsgebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 3 Wohneinheiten je ausgewiesener überbaubarer Fläche zulässig.

Hinweise

- 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.
 - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) verfahren.
 - Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / 3 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 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 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.
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW kann die Stadt Kleve die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks festlegen.
 - Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a LWG über Einzelversickerungsanlagen in privater Zuständigkeit zu beseitigen.
- Grünordnerische Hinweise**
- 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.
 - Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrhein-westfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
 - Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, d.h. von 01.10. bis 28.02. (gem. LG NRW § 64).

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	Art der baulichen Nutzung	
	Zahl der max. Vollgeschosse	Bauweise, o = offene Bauweise
I	0	Grundflächenzahl
0,4	0,9	Geschossflächenzahl
ED		Bauweise, ED= Einzel- und Doppelhäuser
AW max. = maximale Außenwandhöhe		

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

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Abfallentsorgung

15. Sonstige Planzeichen

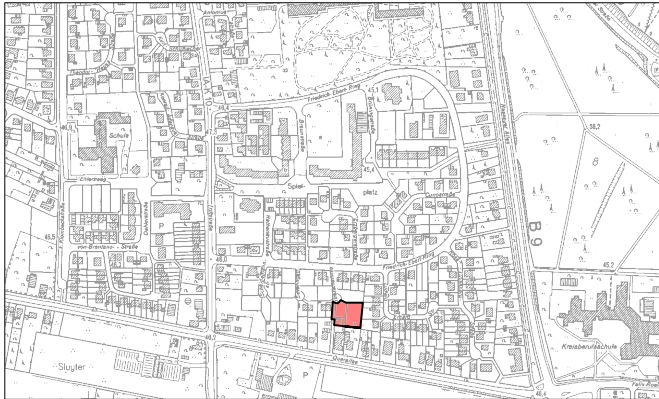
15.13. Grenze Geltungsbereich

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Darstellung

mögliche Grundstücksgrenze

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 Immissionsschutz 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.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

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.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

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.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

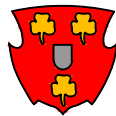
(Northing)

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)



Bebauungsplan
STADT KLEVE



Nr. 1-031-7
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 31, Flurstücke: 743; 763; 771
Maßstab: 1 : 500

Fachbereich Planen & Bauen