



- Legende**
- Art der baulichen Nutzung
    - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
    - Baugrenze
  - Nutzungspläne
 

WA	Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
II	0	Bauweise 0 = offen
0,4	0,8	max. zulässige Grundfläche (Gf)
		max. zulässige Geschosshöhe (Gh)
		max. AW, maximale Außenwandhöhe
  - Flächen für Versorgungsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Verkehrsflächen
    - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Rad- und Fußweg
  - Grünflächen
    - Grünflächen 0 = öffentlich
    - Straßenbegleitgrün
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    - Stellplätze
    - Garagen
    - Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen hier: Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (Bezeichnung: Tierkörperverwertung, Stadionstraße)
    - Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen hier: Bodenverunreinigungen
    - Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen hier: Untersuchungsbereich Kindergarten
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
    - Nutzungsgebiet
    - Kennzeichnung von Baugrenzen, an denen passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (vgl. Textfestsetzung Nr. 6)
- Nachrichtliche Darstellung**
- mögliche Grundstücksgrenze

- Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)
    - Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO ist als maximale Außenwandhöhe (AW) festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
    - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbauabhängige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteigkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Die überbaubare Fläche kann für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - 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.
  - Reihenhäuser sind im Nutzungsgebiet 4 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO in den Vorgartenbereichen unzulässig.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - Im Nutzungsgebiet 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Baufenster höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
    - Im Nutzungsgebiet 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden maximal eine Wohneinheit, die als Doppelhaus errichtet werden je Haushälfte maximal eine Wohneinheit und die als Reihenhaus errichtet werden, je Reihenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
    - In den Nutzungsgebieten 5 und 6 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Baufenster maximal sechs Wohneinheiten zulässig.
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - Für Gebäude mit keinem direkten Anschluss an eine Durchgangsstraße muss ein angemessener Platz zum Abstellen von Abfallbehältern zum Zeitpunkt der Müllentsorgung gewährleistet werden.
  - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - Im gesamten Plangebiet, ausgenommen der Grundstücke entlang der Merowingerstraße und der Lindendamm, ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (Dach-, Hof- und Wegentwässerung) auf dem eigenen Grundstück zwingend vorgeschrieben. Im Bereich der Verkehrsflächen ist der vorhandene Boden auszutauschen und sickerfähiges Material einzubauen. Vorzugsweise sollen zur Versickerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrleitungsnetze verwendet werden. Die Arbeitsblätter Nr. 117 und 138 (ATV-DVWA-K 117 und ATV-DVWA-K 138) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sowie Hinweis Nr. 6 sind zu beachten.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Verbesserung der Habitatbedingungen von Fledermäusen
    - In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde sind Standorte festzulegen, an denen Sommer- bzw. Winterquartiere angelegt werden. Quartierangebote können durch Einfüllmöglichkeiten in geeigneten Dachböden oder durch Anbringen von Hohlblocksteinen und Fledermausrettern oder -kästen erfolgen.
  - Vorgehen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Im Nutzungsgebiet 5 sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Baugrenze entlang der Stadionstraße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz kann entweder durch eine geeignete Grundrissgestaltung (keine Anordnung von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausbatteräumen - zur Stadionstraße) oder durch Einbau von entsprechenden Außenbauteilen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB (Lärmgegenbereich II gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) erreicht werden. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen resultieren aus der Nutzung der gegenüberliegenden Tennisplätze (Fürstlich 166). Solange diese Nutzung besteht, ist der passive Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hinweis Nr. 9 ist zu beachten.
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Entlang der Verkehrsflächen sind in regelmäßigen Abständen Bäume anzupflanzen. Die ausgewählten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Gehölzer zu verwenden.
- Pflanzliste:**
- | Acer campestre | Acer platanoides "Cleveland" | Acer platanoides "Deborah" | Alnus spaethii | Amelanchier lamarkii | Carpinus betulus | Carpinus betulus "Fastigiata" | Cornus mas    | Cornus avellana | Cornus columbia | Craetegus monogyna | Fraxinus excelsior "Atlas" | Fraxinus ornus | Gleditsia triacanthos "Skyline" | Juglans regia | Malus "Evereste"      | Prunus avium "Schnee"      | Prunus padus "Schloss Tierfurt" | Prunus sargentii  | Prunus schmidtii | Pyrus calleryana "Chanticleer" | Sorbus aria | Sorbus aria "Magnifica"  | Sorbus aucuparia | Sorbus intermedia "Brouwers" |           |                            |
|----------------|------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------------|----------------|---------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------|------------------|------------------------------|-----------|----------------------------|
| Feld-Ahorn     | Kegeiförmiger Spitz-Ahorn    | Spitz-Ahorn "Deborah"      | Erläe Späthilf | Kupfer-Felsenbirne   | Hainbuche        | Pyramiden-Hainbuche           | Kornelkirsche | Haselnuss       | Baum-Hassel     | Weißdorn           | Gemeine Esche "Atlas"      | Blumen-Fächer  | Schmalblättrige Gleditschie     | Walnuss       | Zier-Äpfel "Evereste" | Kleinblütige Vogel-Kirsche | Schmale Trauben-Kirsche         | Scharlach-Kirsche | Zier-Kirsche     | Schmalblättrige Gleditschie    | Mehlbäuhle  | Stadtbirne "Chanticleer" | Mehlbäuhle       | Großblättrige Mehlbäuhle     | Eberesche | Schmalblättrige Mehlbäuhle |
- Pflanzliste - Straßenbaumbepflanzung Stadion- und Merowingerstraße**
- | Tilia cordata                            | Tilia europaea | Tilia europaea "Palida" | Winter-Linde (auch in Sorten "Erecta", "Greenpire" und "Rancho") | Holländische Linde | Kaiser-Linde |
|--|----------------|-------------------------|--|--------------------|--------------|
| Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm |                |                         |  |                    |              |
- 10.2 Randflächen sind je nach Größe mit strapazierfähigen, robusten Rasenmischungen anzuzusäen bzw. mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern bzw. Stauden oder Ziergräsern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

- Kennzeichnung (Fortsetzung)**
- Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnete Fläche Nr. 2a und 2b werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Flächen sind vor Beginn der Bautätigkeiten vor Ort zu sanieren bzw. austauschen. Weitere Informationen sind den Gutachten der Büros
    - Geotom, Drinsäken vom 12.05.2010 und 31.05.2010 sowie
    - Erdbaulaboratorium Horst G. Giese, Hannover, vom 11.12.1996 und 08.12.1997 zu entnehmen, die bei der Stadt Kleve eingesehen, bzw. angefordert werden können.
    - Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich in der gekennzeichneten Fläche Nr. 2a sowie 2b befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.
  - Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnete Fläche Nr. 3 wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für den Direktkontakt Boden - Mensch, Nutzungsszenario Kindergarten ergeben sich laut Gutachten in diesem Bereich keine Auffälligkeiten. Der Boden im Bereich dieser Fläche ist jedoch für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenzone (DBZ) in unversiegelten Außenbereichen nicht geeignet. In diesem Bereich ist eine neue DBZ für eine Kindergartenentwässerung von mindestens 35 cm und bei zusätzlichem Nutzpflanzenanbau von mindestens 60 cm auf den jetzigen Boden aufzutragen. Für den Fall baubedingter Auskofferungen und Verwitterungsverhalten ist entsprechendes Ausbaumaterial gemäß der LAGA-Einbauklasse Z2 zu verwenden. Weitere Informationen sind den Gutachten des Büros
    - Geotom, Drinsäken vom 08.01.2017 zu entnehmen.
    - Sämtliche Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll und die sich in der gekennzeichneten Fläche Nr. 3 befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.
- Hinweise**
- Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche erfasst. Die jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Die jeweiligen Satzungsstücke können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
  - Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann. Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstellen von Fahrzeugen vor diesen (z.B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
  - Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebietes 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 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 Erdbebenrisiken ergriffen werden. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
  - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenmehrkörper zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
  - Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 sowie die "Stellungnahme zur Machbarkeit einer Niederschlagsversickerung im Bebauungsplangebiet Br. 1-053-0" von Juli 1998 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Sie können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.
  - In Bereichen, in denen versickert werden soll, ist die Auffüllung zu entfernen.
  - Die Altlastengutachten der Büros
    - Geotom, Drinsäken vom 09.01.2017,
    - Geotom, Drinsäken vom 12.05.2010 und 31.05.2010
    - Erdbaulaboratorium Horst G. Giese, Hannover, vom 11.12.1996 und 08.12.1997 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Gutachten können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.
  - Die schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 02.09.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.
  - Werden im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Hinweise auf Bodenverunreinigungen entdeckt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve umgehend zu informieren.
  - Aus antersuchungsrechtlichen Gründen wird eine Baufeldreimung gemäß LG NRW § 64 außerhalb der Vegetationsperiode festgesetzt, d.h. vom 01.10. bis zum 28.02.



Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnungsverordnung Vorrichtung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung/BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichenverordnung Vorrichtung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie über die Darstellung des Plangebietes in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	<b>Gemeindeordnung</b> Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bekanntmachungsverordnung</b> Vorrichtung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsverordnung/BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Abstandsflächen</b> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2017 bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.01.2017 erfolgte die öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.01.2017 bis 08.01.2017.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.01.2017 erfolgte die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.01.2017 bis 08.01.2017.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.01.2017 erfolgte die öffentliche Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 von 08.01.2017 bis 08.01.2017.	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgelegten Unterlagen und Anmerkungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 08.01.2017 aufgestellt worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragenen.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan im Einklang mit § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 08.01.2017 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat am 08.01.2017 Rechtskraft erlangt.
	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	
	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	
	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	

**KLEVE** *Bebauungsplan*  
**STADT KLEVE**

Bebauungsplan Nr. 1-053-2  
Ausfertigung  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 35  
Maßstab: 1 : 1.000

Fachbereich Planen & Bauen