

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1-077-0, Kleve, Königsallee/Bresserbergstraße/  
Welbershöhe/Friedhof.

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Das im Bebauungsplan durch die Begrenzungslinie festgesetzte Plangebiet liegt in der Gemarkung Kleve, Flur 37, und soll durch die Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes geordnet und baurechtlich gesichert werden.

#### Konzeption

Der Bebauungsplan weist im Süd-Osten des Gebietes zukünftig erforderliche Flächen zur Friedhofserweiterung, im Süd-Westen Flächen zu Erweiterung vorhandener Sportanlagen (Tennisplätze und Tennishalle), im Norden des Gebietes unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung Flächen zur Bebauung von Eigenheimen aus. Festsetzungen in bezug auf Farbe und Form der Bebauung sollen diesem Gebiet eine eigene charakteristische Prägung geben (weiße Mauern, dunkle Dächer sowie dunkle Fenster und Außentüren). Die vorhandene Bebauung entspricht bereits diesem Konzept. Die landschaftliche Eigenart des Gebietes soll durch die lockere, niedrige Bebauung soweit wie möglich erhalten bleiben, unterstützt durch Auflagen zum Schutz vorhandener Bäume sowie durch Festsetzungen betreffs Bepflanzung und Gartengestaltung.

#### Verkehr

Die Bresserbergstraße wird im Bereich zwischen Einmündung Welbershöhe und Königsallee als Fußweg ausgebildet. Der Fußweg ist befahrbar von der Königsallee zur Erschließung der Parkplätze an der Tennishalle sowie für die Anlieger vor der Anbindung Welbershöhe. Die Erschließung des zukünftigen Wohnbaugeländes zwischen Königsallee und Bresserbergstraße erfolgt durch eine an die Königsallee angebundene Stichstraße. Diese Stichstraße ist durch Fußwege mit der Bresserbergstraße sowie am Ende mit der Königsallee verbunden.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Inhalt des Flächennutzungsplanes der Stadt Kleve, der den neuen Erkenntnissen angepaßt wird, überein. Der Bebauungsplan besteht aus einer durch Farbe und Schrift erläuterten maßstabgerechten Zeichnung und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

## 2. Ordnung des Grund und Bodens

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die sich noch nicht im Eigentum der Stadt Kleve befinden, können gemäß §§ 85 ff BBauG enteignet werden.

Für die Gemeinde besteht eine Entschädigungspflicht gemäß § 40 BBauG.

## 3. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1-077-0 setzt durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text nach § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) fest:

Ziffer

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
6. die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
13. die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen
  - a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
  - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

4. Angaben zur Erschließung

Die Entwässerung ist zum größten Teil vorhanden. Die Reststrecken werden an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das vorhandene Rohrleitungsnetz durchgeführt.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BBauG und von Kanalschlußbeiträgen richtet sich nach dem geltenden Ortsrecht.

5. Städtebauliche Angaben

Die Größe des Plangebietes beträgt 12,0 ha.

Es wird durch zum Teil ausgebaute Straßen erschlossen.

Plangebietsgröße:		12,0 ha
davon ab: Verkehrsflächen (Straßen)	ca. 1,5 ha	
Grünflächen	ca. 3,5 ha	5,0 ha
Brutto-Bauland:		7,0 ha.
		=====

Anzahl der geplanten Wohnungseinheiten geschätzt: 20 WE

Anzahl der vorhandenen Wohnungseinheiten: 13 WE

33 WE

=====

ca. 100 Einwohner.

=====

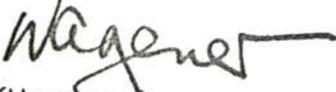
6. Kosten

An Kosten werden der Stadt Kleve bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes etwa entstehen:

Grunderwerb	ca.	300.000,--	DM
Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	ca.	700.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	35.000,--	DM
Gasversorgung	ca.	25.000,--	DM
Kanalisation (Schmutzwasser, Regenwasser)	ca.	38.000,--	DM
Insgesamt:	ca.	1.098.000,--	DM
			=====

Die Preise sind nach dem Stand vom April 1977 veranschlagt worden.

Aufgestellt: Kleve, den 20.04.1977  
Für das Planungs- und Vermessungsamt

  
(Wagener)