



**Textliche Festsetzungen**

**1. Bauliche Nutzung**

- 1.1 In den Nutzungsgebieten 1 und 2 ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen, kann ausnahmsweise eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden.
- 1.2 Im Nutzungsgebiet 1 ist in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Haushälfte jeweils nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.3 Im Nutzungsgebiet 3 ist pro Gebäude, die in einer Hausgruppe errichtet werden, nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.4 In den Nutzungsgebieten 1 und 2 dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50m hohen Wintergarten von bis zu 30m<sup>2</sup> überschritten werden.

**2. Garagen und Nebenanlagen**

- 2.1 In den Nutzungsgebieten 1 und 2 ist je Grundstück in der nicht überbaubaren Fläche nur ein Garagenbaukörper mit einer Grundfläche von maximal 35m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2 Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

**3. Immissionsschutz**

- 3.1 In den entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen werden die zulässigen schalltechnischen Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. In diesen Bereichen muss durch einzelne Fachgutachten nachgewiesen werden, dass eine Bebauung unter den darin bestimmten Voraussetzungen zulässig ist.

**Hinweise**

- 1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung für die sonstigen Bereiche erfasst.
- 2. Der Umweltbericht und der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
- 3. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz vom 15.03.2007 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
- 4. Das Altlastengutachten des geotechnischen Büros, Dr. E.-H. Müller Nachf., vom 23.12.2005 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
- 5. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrflächensysteme verwendet werden sollen.
- 6. 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 (z.B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
- 7. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungsatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind.
- 8. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenkennlinien zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 9. Das Bebauungsplangebiet liegt im potentiellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind, und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die "Empfehlungen zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet" des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
- 10. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfbauwerk. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche, zweckmäßigerweise mit Baubeginn. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auf die Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf verwiesen.

**Legende**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** allgemeine Wohngebiete

**3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**

**Baugrenze**

Füllschema der Nutzungsschablone

| WA        | Art der baulichen Nutzung |                           |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| I o       | Anzahl der Vollgeschosse  | Bauweise o = offene       |
| 0,4 (0,8) | Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GRZ) |
| △         | △ = Einzelhaus/Doppelhaus |                           |
| △         | △ = Einzelhaus            |                           |
| H         | H = Hausgruppen           |                           |

**6. Verkehrsflächen**

Strassenverkehrsflächen

**15. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - 1 Nutzungsgebiet
  - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Nutzungsgebiete 3 und 4
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: GA = Garagen ST = Stellplatz
  - Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutz) gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
- Hinweis, nachrichtlich:**
- Stellfläche für Müllbehälter (Nutzungsgebiet 2, 3 und 4)

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve -unbestimmter Maßstab-

**Bestandsangaben**

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Botschaft, Fahrtrahngrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- Polygonpunkt mit Nummer
- Böschung
- Baum, Baumreihe
- Gebäude mit Geschosszahl- und Hausnummer
- Wirtschaftl. Gewerbe-, Industriebau
- Durchfahrt, Arkade
- Höhenlage ü. NN
- KV-Kabel

**Plangrundlage**

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Kopie der amtlichen Katasterkarte (Stand: 2010). Es wird beabsichtigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustands richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Kleve, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Rechtsgrundlage**

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften.

**Gemeindeordnung**  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ersten Teiles des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

**Baugesetzbuch**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2995).

**Bauordnungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung-BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 468).

**Planzeichenverordnung**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Bauordnung**  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863; 975).

**Beschluss zur Aufstellung**

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 29.06.2005 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Kleve, den 11.01.2011

Der Bürgermeister

(Brauer)

**Bürgerbeteiligung**

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 17.10.2005 bis 02.11.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 05.10.2005.

Kleve, den 11.01.2011

Der Bürgermeister

(Brauer)

**Offenlegung**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.06.2009 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 31.08.2009 bis 30.09.2009 einschließlich ausgelegt.

Kleve, den 11.01.2011

Der Bürgermeister

(Brauer)

**Beschluss als Satzung**

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 24.03.2010 als Satzung beschlossen.

Kleve, den 11.01.2011

Der Bürgermeister

(Brauer)

**Bekanntmachung**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 22.12.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 22.12.2010 Rechtskraft erlangt.

Kleve, den 11.01.2011

Der Bürgermeister

(Brauer)



# Bebauungsplan STADT KLEVE

Nr. 1-263-0  
. Ausfertigung  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 45  
Maßstab: 1 : 500



Bearbeitet: Ruckes / Kocks 23.02.2010