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 — Allgemeines Wohngebiet

WB — Besonderes Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	
II	o
0,4	0,8
	△

Art der baulichen Nutzung	Nummer des Nutzungsgebiets
max. Anzahl Vollgeschosse	*Bauweise o = offen*
Grundflächenzahl	*Geschossflächenzahl*
nur Doppelhäuser zulässig	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

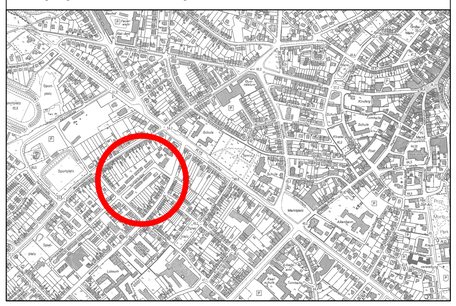
GA — Garage

ST — Stellplatz

TGA — Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten

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



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Gartenbaubetriebe" ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und „Tankstellen" ausgeschlossen.

1.3 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten" sowie „Tankstellen" ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohnhaus maximal 22 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohnhaus maximal 18 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind je Wohnhaus maximal 1 Wohneinheiten zulässig. Eine zweite, untergeordnete Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 dürfen die überbaubaren Flächen zur Errichtung von Terrassen und Balkonen sowie im rückwärtigen Grundstücksteil zur Errichtung von eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen überdachten Terrassen und Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2f. BauNVO).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 sowie im Besonderen Wohngebiet (WB) sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.Stellplätze außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind nur ausnahmsweise zulässig.

4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf den als „Garage" gekennzeichneten Flächen nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB).

4.3 Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.1 Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.

5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privat) sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum bzw. ein Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 30 % pro Grundstück nicht überschreiten. Aus ökologischen Gründen sind heimische Wildgehölze bzw. deren Sorten zu verwenden.

Pflanzliste - Laubbäume, Großsträucher:

Acer campestre - Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Juglans regia - Walnuss
Malus 'Evereste' - Zier-Apfel 'Evereste'
Prunus avium 'Schnee' - Kleinkronige Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

5.3 Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen mit 1 Laubbaum je vier zusammenhängende Stellplätze zu gliedern und zu begrünen.

Pflanzliste - Stellplatzbegrünung:
Qualität: Hochstamm, 3 xv., aus extra weitem Stand, mit Draht-Ballen, mind. 18-20 cm

Acer platanoides 'Cleveland' - Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Schmale Trauben-Kirsche
Prunus sargentii - Scharlach-Kirsche
Prunus schmittii - Zier-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne 'Chanticleer
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aria 'Magnifica' - Großlaubige Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalkronige Mehlbeere

6. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist der im Plan gekennzeichnete zu erhaltende Einzelbaum zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Er ist, wenn Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

6.2 Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) vom 03.06.2004 erfasst. Die anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Dieser kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstraße 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

2. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rohr-Rigolen nach DWA-A 138 in den Untergrund abzuleiten. Das auf den Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der bestehenden Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die DWA-A 138 kann bei der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, bezogen werden.

3. Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstraße 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

4. 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.

5. Die Einfriedung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste zu der Gestaltungssatzung erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedung gepflanzt werden, anzulegen sind.

6. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, so wird nach dem Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

7. 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 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 "Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet" des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Versorgungsleitungen. Diese müssen gegebenenfalls im Rahmen der Planumsetzung bzw. bei Baumaßnahmen verlegt werden. In diesem Fall ist frühzeitig Rücksprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu halten.

9. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen (Bombenblindgänger und Geschützstellungen) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten wird eine Überprüfung der überbaubaren Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Trotz Überprüfung ist nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. Sofern eine vollständige Kampfmittelüberprüfung nicht möglich ist, sind Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Es wird empfohlen bei Aushubarbeiten mit Erdbaumaschinen beispielsweise das Gelände schichtweise abzutragen und das Erdreich dabei auf Veränderungen zu beobachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienstelle zu benachrichtigen.

10. Bei Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planbereich in den Kermisdahl bzw. den Spoykanal ist die wasserwirtschaftliche Untersuchung "Einzugsgebiet Spoykanal" zu berücksichtigen.

Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind. *Kleve, den* *öffentlich bestellter Vermessungsingenieur*	*Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften.* *Baugesetzbuch* *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).* *Baunutzungsverordnung* *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) zuletzt Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).* *Planzeichenverordnung* *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V. 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).* *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 das Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).* *Bekanntmachungsverordnung* *Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).* *Abstandserlass* *Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBl. NW. S. 659, Nr. 29/2007)* *Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.*	*Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.* *Bei der Bekanntmachung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.* *Kleve, den* *Der Bürgermeister* *(Brauer)*	*Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis* *Kleve, den* *Der Bürgermeister* *(Brauer)*	*Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.* *Kleve, den* *Der Bürgermeister* *(Brauer)*	*Nach ortsüblicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.* *Kleve, den* *Der Bürgermeister* *(Brauer)*	*Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.* *Kleve, den* *Der Bürgermeister* *(Brauer)*	*Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.* *Kleve, den* *Der Bürgermeister* *(Brauer)*	

Bebauungsplan Stadt Kleve

Nr. 1-289-0
. Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 35
Maßstab: 1 : 1000

FB Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung August 2014