



**Legende**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungstabellen

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	o = offen
WA	Zahl der Vollgeschosse ab 1	
WB	Höchstgrenze	
	Grundflächenzahl (GRZ)	E = Einzelhäuser

FH max. 7,00m  
WH max. 6,5

Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Geländeneiveau  
Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Geländeneiveau

**6. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

- Grünfläche (Wald) pr privat

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**16. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen mit umweltschädlichen Stoffen (Verfüllung)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

**Textliche Festsetzungen**

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Besonderen Wohngebiet (WB) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO "Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" sowie Nr. 3 "Tankstellen" nicht zulässig sind.

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

2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in den festgesetzten WA1, WA3 und WB ist als maximale Gebäudehöhe (AW max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

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

- Textliche Festsetzungen Fortsetzung**
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO) Fortsetzung
- 2.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandte Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, max. 3 Wohneinheiten zulässig sind.
4. Garagen und Nebenanlagen
- 4.1 Im gesamten Planungsgebiet ist je Grundstück nur ein Garagenkörper außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 30 m<sup>2</sup> sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
5. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- 5.1 Schutz und Erhalt von Bäume  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Grünflächen zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind während der Ab- und Baumaßnahmen nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdrichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.
- 5.2 Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm, die außerhalb des Baufensters liegen, sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, 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. Verdrichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
6. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- 6.1 Vorgartenbereiche sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude sowie alle Bereiche, die in Bebauungsplänen als solche festgesetzt sind.
- 6.2 Bei geneigten Dächern kann die Firsthöhe ausnahmsweise auf 8,0 m erhöht werden. Als geneigte Dächer sind hier nur Satteldächer zulässig.
- Hinweise**
1. Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst. Die Satzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
2. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
3. 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.
4. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampfl- 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.
5. Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
6. Im Bebauungsplangebiet befinden sich Bäume, die in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst sind. Die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve ist in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Baumschutzsatzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
7. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologische Untergrundklasse 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4148 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
8. Bei Ausbauplanungen ist zu berücksichtigen, dass für Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich eine Trasse mit der Breite von ca. 1,0 m benötigt wird. Beidseitig der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,5 m erforderlich, in dem wieder Überbauung nach Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen. Des Weiteren ist auf eine möglichst gerade Trassenführung zu achten.
9. Die Satzung der Stadt Kleve über die Erhebung eines Kostenersatzbetrags für Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1-306-0 "Nassauer Alee/ Eiserner Mann" ist zu beachten.

Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	erneute Offenlage	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Die vorliegende Plangrundlage ist entstanden durch Kopie der amtlichen Grundkarte. Es wird bezeugt, dass die Darstellung des geographischen Zustands richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinschaftlich erfolgt ist.	Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: <b>Baugesetz</b> Baugesetz (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Baunutzungsordnung</b> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Planzeichnungsordnung</b> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bauordnung</b> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) in der derzeit gültigen Fassung.	<b>Gemeinderordnung</b> Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bekanntmachungsverordnung</b> Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalrechtlichen Beschlüssen (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Abstandsregeln</b> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsregeln) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.</b>	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 17.12.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2014 öffentlich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2014 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2 (1) BauGB in der Zeit vom 05.01.2014 bis 19.01.2014 einschließlich ausgearbeitet. Die Besondere und Träger öffentliche Belege wurden gem. § 4 (1) BauGB mit dem Schreiben vom 23.12.2014 beauftragt.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.13.07.2015 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 21.07.2015 bis 21.08.2015 einschließlich ausgearbeitet. Die Besondere und Träger öffentliche Belege wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 16.07.2015 beauftragt.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.10.2016 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 28.10.2016 einschließlich ausgearbeitet. Die Besondere und Träger öffentliche Belege wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 20.09.2016 beauftragt.	Dieser Bebauungsplan wurde am 07.10.01.2017 öffentlich bekanntgemacht.
Kleve, den		Kleve, den 23.12.2016	Kleve, den 23.12.2016	Kleve, den 23.12.2016	Kleve, den 23.12.2016	Kleve, den 23.12.2016	Kleve, den 04.01.2017
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Der Bürgermeister	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
		(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Brauer)	(Nothing)	(Nothing)

**Bebauungsplan**  
**STADT KLEVE**

Nr. 1-306-0  
Ausfertigung  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 30  
Maßstab: 1 : 1000

Fachbereich Planen & Bauen  
November 2016