

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
TH = 4,5 m	FH = 9,5 m	Traufhöhe über mittlerem Straßenniveau	Firshöhe über mittlerem Straßenniveau
I	O	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse	Bauweise 0 = offene Bauweise vorgeschriebene Dachform
0,4	SD	max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl)	SD = Satteldach
ED			
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig			

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Firstrichtung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 Als Bezugsfläche für Höhenfestsetzungen ist im gesamten Bebauungsplangebiet das gemittelte Höhenniveau der an das Baugrundstück angrenzenden, ausgebauten Erschließungsstraße (ca. 14,0 m ü. NN) festgesetzt.

2.2 Im gesamten Plangebiet ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden höchstens eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Eine zweite, untergeordnete Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig.

2.3 Im gesamten Plangebiet ist in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Haushälfte jeweils nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.4 Im gesamten Plangebiet dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Wintergarten von bis zu 30 qm überschritten werden.

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

3.1 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 cbm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

4. Grünflächen

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

4.2 Bei Eckgrundstücken ist innerhalb der Sichtdreiecke nur ein Bewuchs unter 0,80 m Höhe gestattet.

Fortsetzung der textlichen Festsetzungen

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Satzung für die sonstigen Bereiche erfasst.

2. Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

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 (z.B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.

4. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind.

5. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) verfahren.

6. 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 "Empfehlungen zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet" des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.

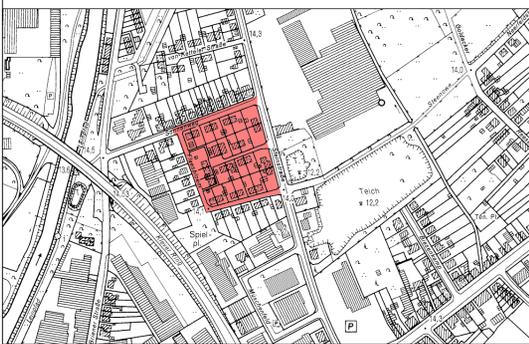
7. Der Wasserstand des Spoykanals ist in engen Grenzen konstant. Er liegt zwischen 12,00 m und 12,50 m über NN. Hieraus ergeben sich Zwangspunkte für die Oberflächenwasserung. Es wird empfohlen, die hohen, jedoch unter dem Spoykanalwasserstand liegenden Grundwasserstände bei der Bebauung zu berücksichtigen.

8. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung notwendig werden, ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrhein-westfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve M.: 1:5.000



Bestandsangaben	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<ul style="list-style-type: none"> Stadtgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze Bordstein, Fahrbahnbegrenzung Mauer Zaun Hecke Polygonmitr mit Nummer Böschung Baum, Baumreihe Gebäude mit Geschosshöhe- und Hausnummer Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriegebäude Durchfahrt, Arkade Höhenlage ü. NN KV-Kabel 	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).</p> <p>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).</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanzV) 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).</p> <p>Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).</p> <p>Abstandsregeln Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsregeln) vom 06.06.2007 (MBl. NW. S. 659, Nr. 29/2007)</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 2-071-4</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 04.07.2012 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Bei der Bekanntmachung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.</p> <p>Kleve, den 14.09.2015</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.03.2015 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 16.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 11.03.2015 beteiligt.</p> <p>Kleve, den 14.09.2015</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 09.09.2015 als Satzung beschlossen.</p> <p>Kleve, den 14.09.2015</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat am 18.09.2015 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Kleve, den 21.09.2015</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>

Bebauungsplan

Stadt Kleve

Nr. 2-071-4

Gemarkung: Kellen
Flur: 8
Maßstab: 1 : 500

Fb Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung