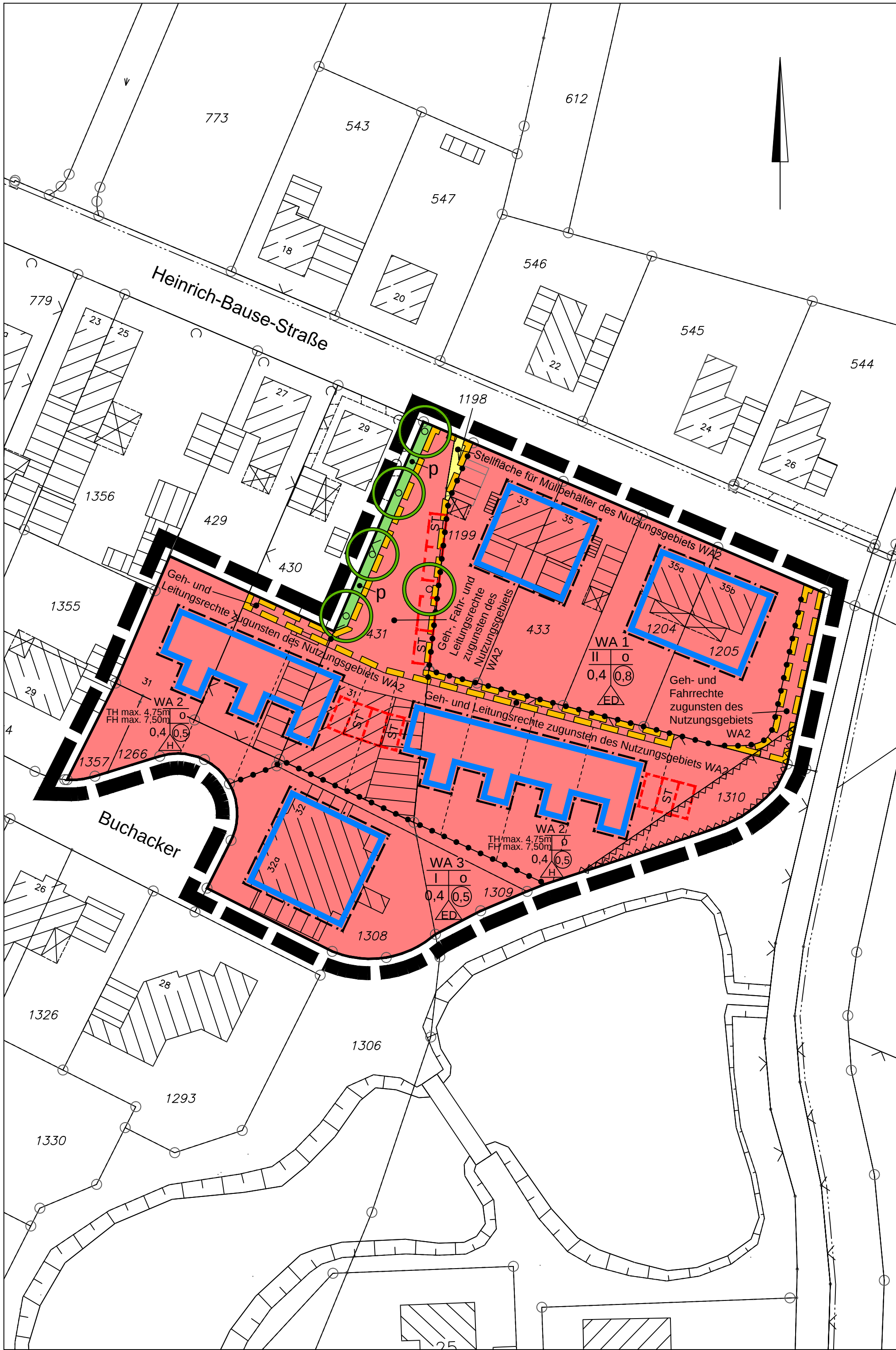




Legende

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 1			Art der baulichen Nutzung, Nummer des Nutzungsgebiets	
II O			max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o = offen
0,4	0,8		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

= Hausgruppen

= Einzel- und Doppelhäuser

TH max. 4,75m = maximale Traufhöhe über Gelände

FH max. 7,50m = maximale Firsthöhe über Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

9. Grünflächen

Grünflächen p = privat

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

anzupflanzender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stellplätze

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

Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Abstandstreifen der 110KV-Hochspannungsleitung)

Nachrichtliche Hinweise

Stellfläche für Müllbehälter des Nutzungsgebiets WA2

Zur Vervielfältigung freigegeben durch
Verfügung der Kreisverwaltung Kleve



Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" nicht zulässig.

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

2.1 In den Nutzungsgebieten WA 2 und WA 3 wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 und der Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Im Nutzungsgebiet WA 1 wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 und der Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf im Nutzungsgebiet WA 2 maximal 0,30 Meter unter, bzw. über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen. Die Messung erfolgt in der Mitte des Gebäudes.

2.4 Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen ist im Nutzungsgebiet WA 2 die ausgebaute Höhe der anbaufähigen Verkehrsflächen. Das Maß ist in der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

2.5 In dem Nutzungsgebiet WA 2 ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) festgelegt. Die Traufhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Firstes.

2.6 In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 3 ist die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2.7 In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 3 sind in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, nur 2 Wohneinheiten zulässig.

2.8 In dem Nutzungsgebiet WA 2 ist in Gebäuden, die als Hausgruppe errichtet werden, nur 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

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

3.1 In den Nutzungsgebieten WA 1 und WA 3 sind die Gebäude in offener Bauweise (o) zu errichten. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 In dem Nutzungsgebiet WA 2 sind die Gebäude in offener Bauweise (o) zu errichten. Die Gebäude sind nur als Hausgruppen zulässig.

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

4.1 In dem Nutzungsgebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

5. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen und Rasenflächen zu begrünen. Untergeordnete Anteile der begrüneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubhölzern zu bepflanzen. Ziergeholze, die in der Pflanzenliste zu den Gestaltungsbedingungen für das Stadtgebiet Kleve genannt werden, sind ebenfalls zulässig.

5.2 Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. Ä. sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. Ä.) zu verwenden.

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Im Plangebiet wird die 110-KV Hochspannungsfreileitung als oberirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

6.2 Im Randbereich des Schutzstreifens der 110 - KV Hochspannungsfreileitung sind bauliche Anlagen lediglich bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m über dem gewachsenen Boden zulässig .

7. Bepflanzung des Schutzstreifens mit Anlegung von Kinderspielsplätzen

7.1 Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Endwuchshöhe von 6,00 m betragen. Spielgeräte innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der Leitungsmast Nr. 4 muss in einem Umkreis mit 9,5 m Radius (wie im Plan eingetragen) von jeglicher Anpflanzung freigehalten werden.

Textliche Festsetzungen

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

2. 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.

3. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind. Die Pflanzenliste kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

4. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrignolensysteme verwendet werden sollen.

5. 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.

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

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

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften. 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. 1569). BauNutzungsverordnung (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 963).	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950). 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). Abstandstreifen (Abstandstreifen) 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. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 2-075-2.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 13.03.2013 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.3.2013 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.04.2013 bis 07.05.2013. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 27.03.2013 beteiligt worden.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.07.2013 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis 30.08.2013 einschließlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 17.07.2013 beteiligt worden.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.10.2013 wurde der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 16.10.2013 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat am 26.10.2013 Rechtskraft erlangt.
	Kleve, den 27.03.2013	Kleve, den 23.10.2013	Kleve, den 23.10.2013	Kleve, den 23.10.2013	Kleve, den 23.10.2013	Kleve, den 30.10.2013
	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)



Nr. 2-075-3
Ausfertigung
Gemarkung: Kellen
Flur: 16
Maßstab: 1 : 500