



Nutzungsschablonen für die Nutzungsgebiete

WA	1	WA	2
WA	3	WA	3

Textliche Festsetzungen

- 1. Bauliche Nutzung**
- Die nach § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden für das gesamte Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.
 - Im Plangebiet sind in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden höchstens eine Wohnungseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Im Plangebiet sind in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Haushälfte jeweils nur eine Wohnungseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Im 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.
- 2. Garagen und Nebenanlagen**
- Im Plangebiet ist je Grundstück in der nicht überbaubaren Fläche nur ein Garagenbaukörper mit einer Grundfläche von maximal 35 qm zulässig.
 - Der Garagenbaukörper darf die Grenze der überbaubaren Fläche zur straßenabgewandten Seite um maximal 3,00 m überschreiten.
 - Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 cm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 3. Nutzung des Grundwassers**
- Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird die Nutzung des Grundwassers z. B. durch Gartenbrunnen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Der Bericht über die gutachterliche Begleitung bei dem Abbruch von Betriebsgebäuden der ehemaligen Spedition Heeck, Hoher Weg 23a in Klee-Kellen des Büros BUI vom 16.09.2005, welcher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2-262-0 ist, kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung tolerable Restbelastungen durch mineralöflartige Kohlenwasserstoffe (MKW) im Untergrund verbleiben sind.
- Hinweise**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Satzung für die sonstigen Bereiche erfasst.
 - Der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" und der Umweltbericht des Büros Baumann vom 10.05.2007 sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
 - Die Altlastengutachten der Büros Veronika Steinberg vom 12.01.2005 und BUI vom 16.09.2005 sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
 - Das hydrogeologische Gutachten des Büros Geokom vom 04.12.2006 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Da die im Bebauungsplanbereich anstehenden Bodenschichten sehr geringe Wasserdurchlässigkeiten aufweisen, welche in Verbindung mit hohen Grundwasserständen einen Transfer des Niederschlagswassers in den Untergrund sehr stark behindern, wenn nicht gar ausschließen, wird aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse eine Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken nicht empfohlen.
 - Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in auf den Baugrundstücken anzulegenden Speichermulden oder vergleichbarer techn. Einrichtungen zu sammeln und von dort über - unterhalb der Mulden befindliche und gegen das Erdreich abgedichtete - Drainierungen, welche über Rückstausicherungen an den Regenwasserkanal in der Planstraße angeschlossen sind, zeitverzögert abzuleiten.
 - 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.
 - 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.
 - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
 - 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 Deichverbandes sind zu beachten.
 - Der "Bericht über die gutachterliche Begleitung bei dem Abbruch von Betriebsgebäuden der ehemaligen Spedition Heeck, Hoher Weg 23 a in Klee-Kellen" des Büros BUI vom 16.09.2005, welcher Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 2-262-0 ist, kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung tolerable Restbelastungen durch mineralöflartige Kohlenwasserstoffe (MKW) im Untergrund verbleiben sind und rät von einer Grundwasserentnahme ab. Daher wird den Eigentümern empfohlen, im Falle einer Grundwasserentnahme eine Wasseranalyse durchzuführen.

Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Einzelhaus/Doppelhaus
		Einzelhaus

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg

9. Grünflächen

Grünflächen ö = öffentlich p = privat

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

anzapflanzende Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bereich in dem die Nutzung des Grundwassers z. B. durch Gartenbrunnen ausgeschlossen ist.

Änderung gemäß Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 22.08.2007 (aus TOP 10 c der Niederschrift)

1 Nutzungsgebiete

Nachrichtliche Übernahme

vorhandene, eingemessene Straßenbäume

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

Bestandsangaben	Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Bürgerbeteiligung	Offenlegung	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<ul style="list-style-type: none"> Stadtgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze Bordstein, Fahrbahngrenzung Mauer Zaun Hecke Polygonpunkt mit Nummer Böschung Baum, Baumreihe Gebäude mit Geschoszahl- und Hausnummer Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten Durchfahrt, Arkade Höhenlage ü. NN kV- Kabel 	<p>Die vorliegende Planunterlagen 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.</p> <p>Kleve, den</p> <p>öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften.</p> <p>Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878).</p> <p>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).</p> <p>Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</p> <p>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 91 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).</p> <p>Gemeindeordnung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 665) zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).</p> <p>Bekanntmachungsverordnung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).</p> <p>Abstandsverordnungen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsverordnungen) vom 02.04.1998 (MBl. NW. S. 744; SMBl. NW. 283).</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr.</p>	<p>Kleve, den 21.09.2007</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Braucher)</p>	<p>Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 19.09.2007 öffentlich bekanntgemacht 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 19.09.2007 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Nr. 2-262-0 Ausfertigung Gemarkung: Kellen Flur: 7 Maßstab: 1 : 1000</p>				