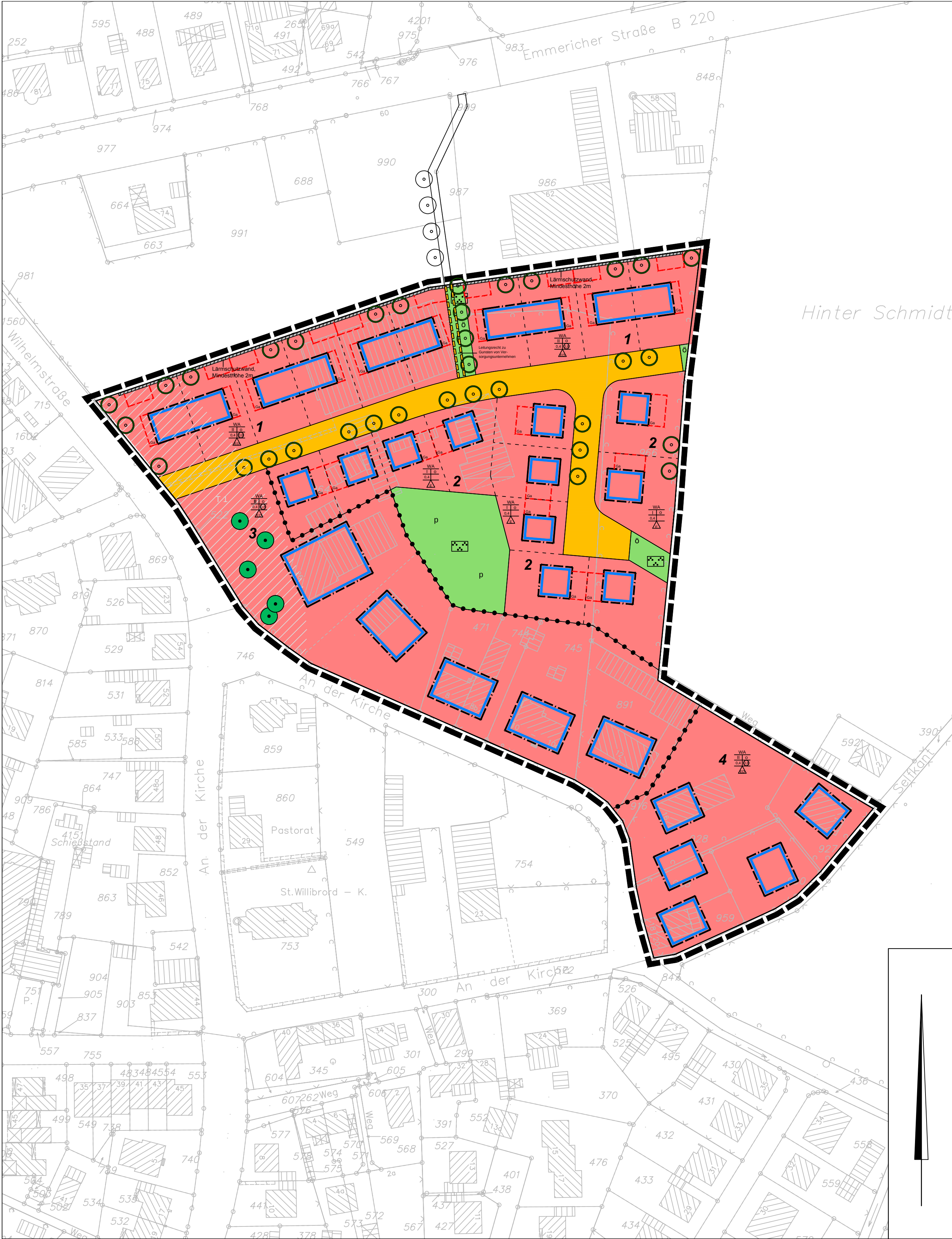




Legende

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	
II	O	max. Anzahl zul. Vollgeschosse	Bauweise o = offen g = geschlossen
0,4	0,8	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
ED		Einzelhaus, Doppelhaus	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen

Grünflächen

o = öffentlich

p = privat

Parkanlagen

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

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsgebiete

Ga Garage

St Stellplatz

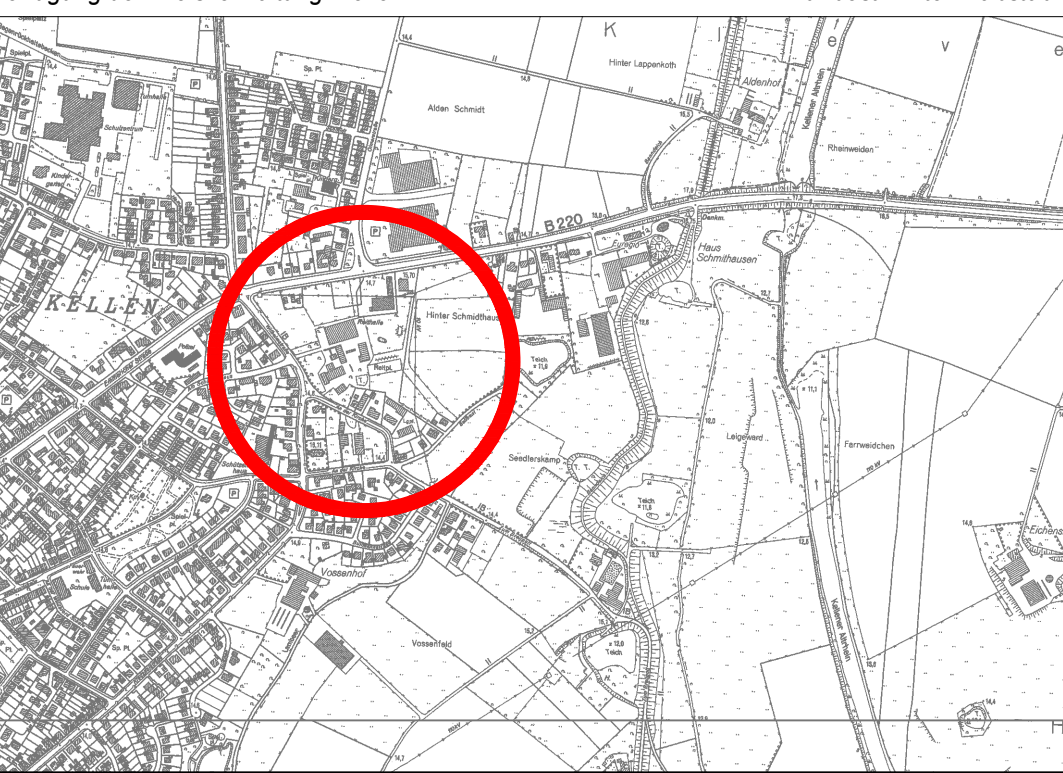
Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten

nachrichtliche Darstellung

Lärmschutzwand, Mindesthöhe 2m über Geländeoberkante (GOK)

Bereiche (30m ab Fahrbahnmittle der Wilhelmstraße), bei denen bei Neu-, Um- und Anbauten passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind (siehe Textfestsetzung Nr. 3.1)

Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve



Textliche Festsetzungen

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

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

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

2. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 In Gebäuden, die in den Nutzungsgebieten 1, 2 und 4 als Einzelhaus errichtet werden, sind zwei Wohneinheiten zulässig.

2.2 In Gebäuden, die in den Nutzungsgebieten 1 und 4 als Doppelhaus errichtet werden, ist pro Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

2.3 In Gebäuden, die im Nutzungsgebiet 3 als Einzelhaus errichtet werden, sind sechs Wohneinheiten zulässig.

2.4 In Gebäuden, die im Nutzungsgebiet 3 als Doppelhaus errichtet werden, sind pro Haushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

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

3.1 In den Nutzungsgebieten 1 und 2 sind Garagen und Stellplätze außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15m² sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im gesamten Plangebiet in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude sind entlang der Wilhelmstraße im Abstand von 30m zur Fahrbahnmittle nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können. Hierzu kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Immissionsort	maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R'w (dB) Wohnräume/Arbeitsräume
T1	67	4	40/ 35

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 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. Versickerungsflächen sind mit einer geeigneten Rasenmischung zu begrünen oder zu bepflanzen.

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

5.2 Gemäß der Kennzeichnung sind Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von ca. 6,25 m² offen zu halten und mit pflegeintensiven Bodendeckern zu bepflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. In Ausnahmen kann bei beengten Einflächsbereichen die Pflanzscheibe mit einer befahrbaren Baumscheibe abgedeckt werden. In diesem Fall ist der Baum gegen Anfahrtschäden zu sichern. Der Standort des Einzelbaumes kann innerhalb einer geschlossenen Reihe bis zu 2,5 m von der bezeichneten Stelle abweichen. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.

Pflanzliste - Erschließungsstraßen:	Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm
Acer platanoides 'Cleveland' -	Kegelstammiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Deborah' -	Spitz-Ahorn 'Deborah'
Ainus spaethii -	Erle Spaethii
Carpinus betulus 'Fastigiata' -	Pyramiden-Hainbuche
Corylus column -	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior 'Atlas' -	Gemeine Esche 'Atlas'
Fraxinus ornus -	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline' -	Schmalblättrige Gleditschie
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' -	Schmale Trauben-Kirsche
Prunus sargentii -	Schnarlach-Kirsche
Prunus schmittii -	Zier-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer' -	Stadt-Birne 'Chanticleer'
Sorbus aria -	Mehlbeere
Sorbus aria 'Magnifica' -	Großblauige Mehlebeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' -	Schmalblättrige Mehlebeere

5.3 Begrünung öffentliche Grünflächen - Randflächen, Abstandsgrün, Versickerungsmulden Die Versickerungsmulden sind mit einer geeigneten Rasenmischung zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Randflächen sind je nach Größe mit strapazierfähigen, robusten Rasenmischungen anzubeden bzw. mit Bodendeckern, niedrigen Sträuchern bzw. Stauden oder Ziergräsern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

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

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume 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. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Hinweise

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

2. Bäume, die gem. Nr. 13 der Planlegende zu erhalten sind, sind in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst. Die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Baumschutzsatzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

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

4. Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. Garagen sind so anzulegen, 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 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.

6. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den 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 Quälwasser 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. Die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord, Essen, vom 18.09.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

9. Der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" vom 26.09.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Fachbeitrag kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

10. 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.

11. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung erforderlich. In dem Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grünordnerische Hinweise

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

2. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

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

4. Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen: Der Durchführungszeitraum ist im Erschließungsvertrag festzulegen. Die grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden durch den Erschließungsträger durchgeführt. Dabei sind die Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Bepflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bau der Erschließung durchzuführen.

5. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, d.h. von 01.10. bis 28.02. (gem. LG NRW § 64). Der Abbruch der vorhandenen Reithalle ist aus artenschutzrechtlichen Gründen auf den Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. beschränkt.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Beteiligung gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Beteiligung gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Änderungen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Beschluss als Satzung

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

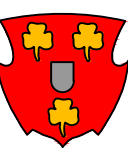
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).



Bebauungsplan
Stadt Kleve



Nr. 2-287-0

Gemarkung: Kellen
Flur: 5
Maßstab: 1 : 1000

FB Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung

September 2012