

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 Nutzungskategorie
 max. Anzahl zul. Vollgeschosse | Bauweise: 0 = offen, 1 = überwölbt
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

FH max. maximale Firsthöhe in Metern über Normalnull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze

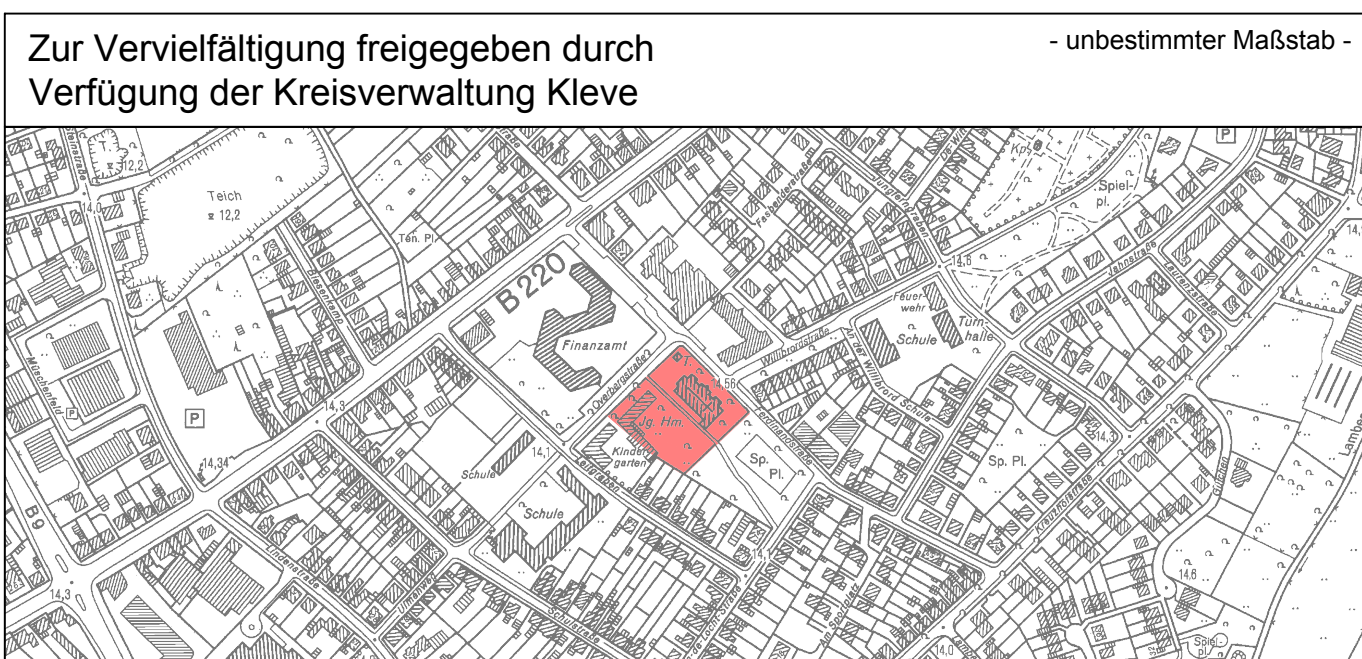
6. Verkehrsflächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 Gemeinbedarfsfläche
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
 zu erhaltender Baum

15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Tiefgarage
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme
 angrenzender Straßenbaum, der zu erhalten ist



- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" ist nicht zulässig.
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" ist nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen liegt bei 14,27 m ü. NN.
 - Die zulässige Grundflächenzahl kann gem. § 19 BauNVO für unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Die festgesetzte hintere Baugrenze in Richtung Overbergstraße im WA1 darf gem. § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile überschritten werden. Gebäudeteile dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
- 3. Bauweise**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 4. Abstandsflächen**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die Abstandsflächen auf der südwestlichen Grenze auf 2,00 m reduziert werden.
- 5. Anzahl der Wohneinheiten**
- In Nutzungsgebiet WA1 sind insgesamt maximal 20 Wohneinheiten zulässig.
 - In Nutzungsgebiet WA2 sind insgesamt maximal 15 Wohneinheiten zulässig.
- 6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 In dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind nur diese Ein- und Ausfahrten unzulässig, die einen Eingriff in den Boden bedeuten. Vorhandene Erschließungsmöglichkeiten sind zulässig und können genutzt werden.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 Im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind private Stellplätze zulässig. Eine Fahrgasse von 6,00 m ist zu sichern.
- 8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig.
- 9. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 9.1** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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**
- 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.
 - 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.
 - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
 - Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
 - 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.
 - Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebietes des zweiten Weltkriegs. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche 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.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das Allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für die Gemeinbedarfsfläche dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst.
 - Einzelne 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, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - In einer Entfernung von weniger als 150 m zum Plangebiet befindet sich mit der ehemaligen Tankstelle (AZ 693209-144) ein Altstandort. Dort erkannte Verunreinigungen wurden durch Bodenaustausch saniert. Aus statischen Gründen verblieben jedoch Restbelastungen im Boden, die sich im Grundwasserschwankungsbereich befinden. Aufgrund der dort vorherrschenden lehmig-tonigen Böden verhalten sich die Verunreinigungen ortstabil. Eine direkte Beeinträchtigung des Plangebietes ist somit nicht gegeben. Im Zuge größerer regulierender Eingriffe in das Grundwasser im Planungsgebiet könnte jedoch eine Mobilisierung der genannten Schadstoffe erfolgen. Bei derartigen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt ist daher unbedingt gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde darzulegen, dass die geplante Maßnahme keine Auswirkungen auf den Altstandort hat.

Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
Die vorliegende Planunterlage 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.	Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften. Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). 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). Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59). 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 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863).	Gemeindeordnung 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 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (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). Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) 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.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht.	Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis	Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließl. ausgelegen.	Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Kleve, den		Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
		(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	(Brauer)	

**Bebauungsplan
STADT KLEVE**

Nr. 2-298-0
 Ausfertigung
 Gemarkung:Kellen
 Flur: 16
 Maßstab: 1 : 500

FB Planen und Bauen Oktober 2016