

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 In den Nutzungsgebieten 1-3 sind in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 In den Nutzungsgebieten 1-3 sind in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Haushalte jeweils nur eine Wohnungseinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 In den Nutzungsgebieten 1-3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 cm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (23 Abs. 5 BauNVO).

3. Sicherung gegen Naturgewalten

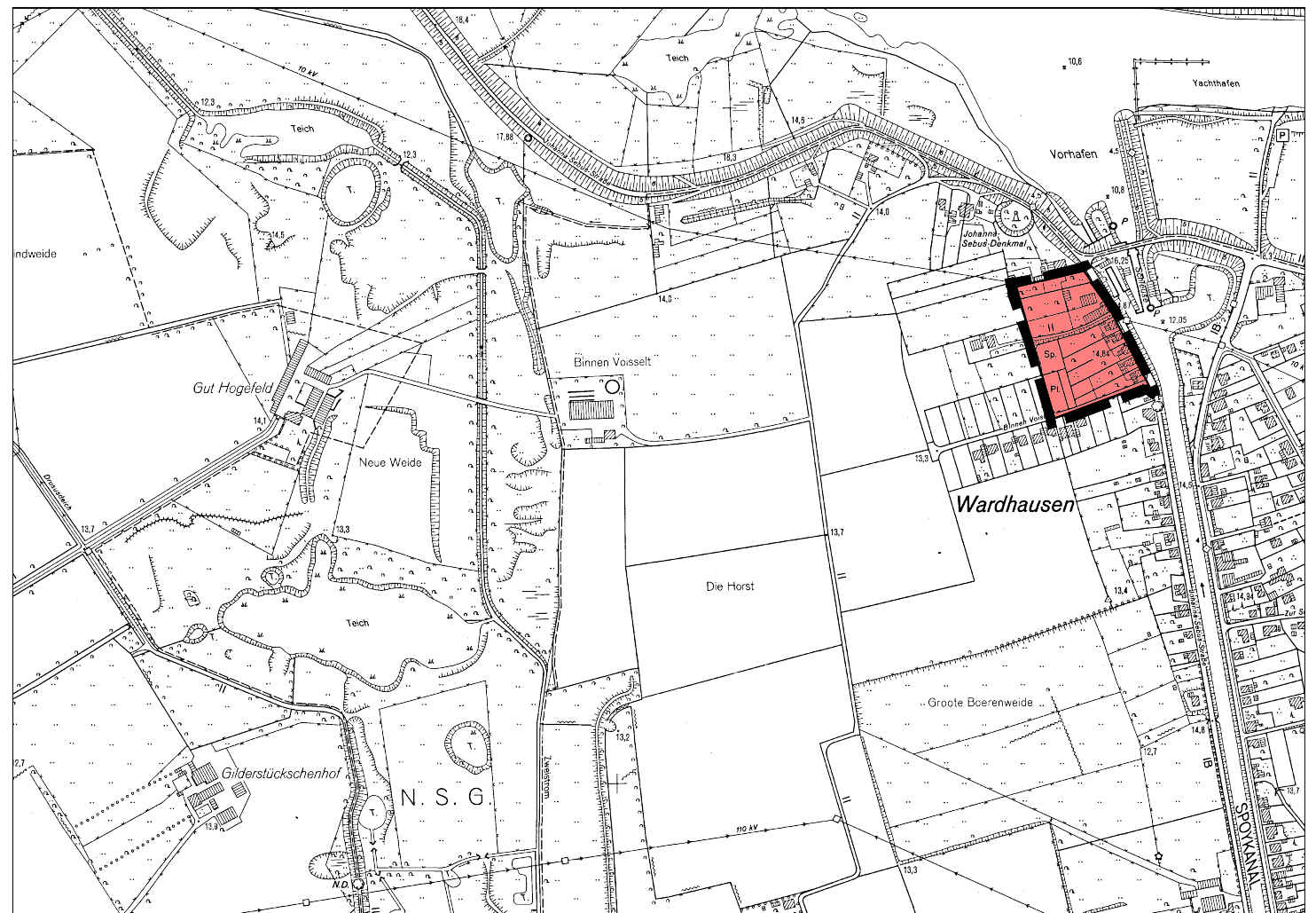
3.1 Als besondere Sicherung gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BBauG) wird für den Bereich eine Deichschutzzone festgesetzt.

4. Hinweise

4.1 **Qualmwassersituation**
Schon bei mittleren Hochwässern kann aus den Flächen hinter dem Deich Qualmwasser austreten. Insbesondere sind die Kellerkonstruktion und -höhe, die Erdgeschossdeckenhöhe und die Höhe der Aussenanlagen auf diese Situation abzustellen.
Folgende Hinweise wären hierzu erforderlich:
4.1.1 Bei unterkellerten Häusern ist der Keller wasserdicht und auftriebsicher zu ersellen.
4.1.2 Die Höhe der Erdgeschossdecke sollte deutlich über Straßenniveau liegen.
4.1.3 Das Gelände um die Häuser sollte angefüllt werden.
4.1.4 Aufgrund der Qualmwassersituation kann Niederschlagswasser bei Hochwässern nicht vor Ort versickert werden.

4.2 **Hochwassersituation bei einem Deichbruch**
Trotz gut dimensionierter und unterhaltener Deiche kann ein Deichbruch auch in Friedenszeiten nicht völlig ausgeschlossen werden. Mit geringem finanziellen Aufwand lässt sich diese Situation berücksichtigen.
Folgende Hinweise wären hierzu erforderlich:
4.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes der dorflichen Ortsteile erfasst.
4.2.2 Die Gebäude sind in massiver Bauweise mit aussteifenden Wänden, die einem einströmenden Hochwasser standhalten, zu errichten.
4.2.3 Eine massive Obergeschossdecke über BHW = 17,97 m NN ist als Überlebensbereich unumgänglich.
4.2.4 Heizmöglichkeiten für den unter 4.2 genannten Bereich (Schornstein- und Ofenanschluss) ist vorzusehen, damit der Hochwassergefahr entronnene Personen nicht erfrieren. Die höchsten Hochwässer ereignen sich im Winterhalbjahr. Ver- und Entsorgung dürfen in kürzester Zeit unterbrochen sein.
4.2.5 Bei unterkellerten Gebäuden sollten stark wassergefährdete Einrichtungen wie z.B. Elektro- und Heizungsanlagen nicht in den Kellerräumen installiert werden. Bei Ölheizungen ist auf die Auftriebsicherheit der Tanks, den druckwasserdichten Einfüllstutzen und auf die bis über BHW reichenden Entlüftungstutzen zu achten, um verheerende Umweltschäden zu vermeiden. Ebenso sind Gastanks auftriebsicher zu erstellen.

4.2.6 Das Merkblatt "Bauen in den Deichschutzzonen" ist Bestandteil der Begründung.



Zur Vervielfältigung freigegeben durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie, -grenze	Gemeinbedarfsflächen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	Flächen f. d. Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	Sonstige Planzeichen	Nachrichtliche Übernahmen	Hinweise
WS Kleingewerbegebiete WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sonstige Sondergebiete	z.B. Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Bauausnutzung Zahl der Vollgeschosse z.B. II Als Höchstgrenze III Als Mindest- und Höchstgrenze Zwergmaß Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze z.B. FH 12,4 m Traufhöhe FH 15,2 m Fronthöhe OK 13,6 m Oberkante MIN 2,5 m Mindesthöhe MAX 3,5 m Maximale Höhe	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser zulässig Nur Hauptgruppen zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Abwechslende Bauweise Balklinie Baugrenze B, E, G, BG Baugrenze Erdgeschoss B, I, OD, O Baugrenze ab 1. Obergeschoss	Flächen für den Gemeinbedarf z.B. für Sport- und Spielanlagen Öffentliche Verwaltung Schule Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen Gesundheitsflächen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen Post Feuerwehr	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkflächen Fußgängerbereich Verkehrsruhiger Bereich Fußweg Ein- und Ausfallbereich Bereich ohne Ein- und Ausfall Bahnanlagen	Grünflächen Öffentlich Privat Parkanlage Oberkantenanlagen Sportplatz Friedhof Spielplatz Spielwiese A Für alle Kinder B Für schulpflichtige Kinder C Für Kleinkinder Gemäß Nr. 64, v. 21.7.1918 S.Nr. NW 2311, zuletzt geändert am 20.10.2002 ersetzend ausgelegt.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anzeiger für Bäume, Stöckchen und sonstige Befragungen sowie für Anlagen für Befragungen und für die Errichtung von Bäumen, Stöckchen und sonstigen Befragungen sowie Gießwasser Anzeiger für Erhaltung Bäume Stäube Stöckchen Befragungen Umgrenzung von Flächen zum Aufstellen von Bäumen und Stöckchen und sonstigen Befragungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befragungen und für die Errichtung von Bäumen, Stöckchen und sonstigen Befragungen sowie Gießwasser Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzflächen, z.B. des Naturschutzgebietes Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Naturdenkmal	Flächen für Verordnungen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen u. sonstigen Abfällen sowie für Abfallgruben Elektrizität Gas Wasser Abwasser Abfall Abklärung Hauptversorgungsleitungen Oberirdisch Unterirdisch	Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen Flächen für die Landwirtschaft und den Wald Flächen für die Landwirtschaft Flächen für den Wald	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen ST Stellplätze GST Gemeinschaftsstellplätze GA Garagen TGA Teilgaragen GGA Gemeinschaftsgaragen TGGA Teilgemeinschaftsgaragen Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung des Änderungsbereiches Abklärung unverschieblicher Nutzung ohne 1-IV Abwasserkanal L.H. Lotter Höhe mindestens z.B. 3,5 m	Flächen für Bahnanlagen (Bundesbahnen) Wasserflächen Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Denkmalbereichsplanung gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz) Einzelanlagen (Überragende Kulturdenkmale der dem Zweckmässigkeit unterliegen) Deichschutzzone Vorgrabenbereich Änderungen in Grün gemäß Verfügung des Regierungspresidents vom 02.	3 Nutzungsgebiet Eintragung der Verkehrsflächen (Bäume, Verkehrsflächen, Gehweg, Raseng, Parkieren) Fußwegführung Höhenlinie Freizeitanlage Sichtkriterium getrennte Grundstücksgrößen als Baudeckelung vorgeschrieben Vorgrabenbereich Änderungen in Grün gemäß Verfügung des Regierungspresidents vom 02.

Bestandsangaben	Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Bürgerbeteiligung	Offenlegung	Änderungen	Beschluss als Satzung	Anzeige	Bekanntmachung
Stadtgrenze Gemeindegrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Nutzung Sportplatz, Fahrschulabgrenzung Mauer Zaun Hecke Polygonpunkt mit Nummer O 407 Bäume, Baumreihe Gebäude mit Grundstücks- und Hausnummer Wasserhals, Gewässer, Hochwasserlinie Durchbahn, Arkade 1607 Höhenlage u. NN KV-Kabel	Die vorliegende Plangrundlage ist entstanden durch Vergleich der Karte der amtlichen Katastralkarte, Neuauftragung. Es wird bekräftigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigungswürdig sind. Kleve, den	Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1999 (BGBl. I S. 2141), -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) (BauNVO) vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 446), in der Fassung der Bekanntmachung der Bundesrat vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55), § 84 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (Bau O NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 216, ber. S. 982)GV NW 232), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 982)GV NW 232), -Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Beschlüssen, Ortsamt (Beschlussanmeldung) (Beschlussanmeldung (BVA)) vom 07.04.1981 (GV NW S. 214)GV NW 232), Zu diesem Plan gehört eine Begründung. Maßstab: Dieser Bebauungsplan ist die amtliche Festsetzung der für das Planungsbereich festzulegenden Festsetzungen. 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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2002 öffentlich bekanntgemacht. Kleve, den 24.06.2002	Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 1 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 bis 20.06.2001 bis 06.07.2001. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 21.06.2001 Kleve, den 24.06.2002	Nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.02.2002 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 1 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2002 öffentlich bekanntgemacht. Kleve, den 24.06.2002	Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgelegten Begründung und der Anhörung gemäß § 1 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2002 öffentlich bekanntgemacht. Die Änderungen sind in violetter Farbe vorgetragen. Kleve, den	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Begründung und Anhörung gemäß § 1 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2002 öffentlich bekanntgemacht. Kleve, den 24.06.2002	Gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 (BGBl. I S. 2141) hat der Rat der Stadt Kleve am 19.06.2002 den Bebauungsplan Nr. 3 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2001 (BGBl. I S. 2141) mit der Satzung des Rates der Stadt Kleve vom 19.06.2002 beschlossen. Verfügbar von heute an (Az. 35.2 - 12.20 - Kleve Nr.) Kleve, den	Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 19.06.2002 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 45 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 2 GO NRW angewandt. Der Bebauungsplan hat am 19.06.2002 Kraft erhalten. Kleve, den 24.06.2002

**Bebauungsplan
Stadt Kleve**

Nr. 3-249-0
Ausfertigung
Gemarkung: Wardhausen
Flur: 1
Maßstab: 1 : 1000