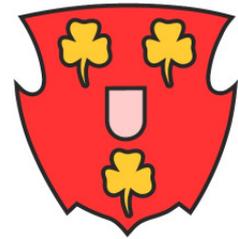


Stadt Kleve  
Der Bürgermeister

FB Planen und Bauen  
Abt. Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 4-076-2 für den Bereich „Treppkesweg“ im Ortsteil Materborn  
11. vereinfachte Änderung

***Begründung zum Satzungsbeschluss***



***September 2013***

## Inhalt

1. Lage im Stadtgebiet .....	3
2. Planungsanlass .....	4
3. Ziele der Raumordnung.....	5
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) .....	5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kleve .....	6
3.3 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve .....	7
3.4 Vorhandenes Baurecht .....	7
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	8
5. Das Verfahren .....	9
6. Ver- und Entsorgung .....	9
7. Natur- und Landschaft.....	9
8. Artenschutz .....	10
9. Sonstige Belange .....	13

## Abbildungen

Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab .....	3
Abbildung 2 Auszug aus dem GIS (ALK) mit Geltungsbereich, ohne Maßstab .....	4
Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab .....	5
Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab.....	6
Abbildung 5 rechtskräftiger Bebauungsplan 4-076-2, ohne Maßstab.....	8

# Begründung

zur 11. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 für den Bereich Treppkesweg im Ortsteil Materborn.

## 1. Lage im Stadtgebiet

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 liegt im Ortsteil Materborn. Das Stadtzentrum von Kleve ist ca. 2 km entfernt. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar am Treppkesweg nahe der Einmündung der Niersstraße.

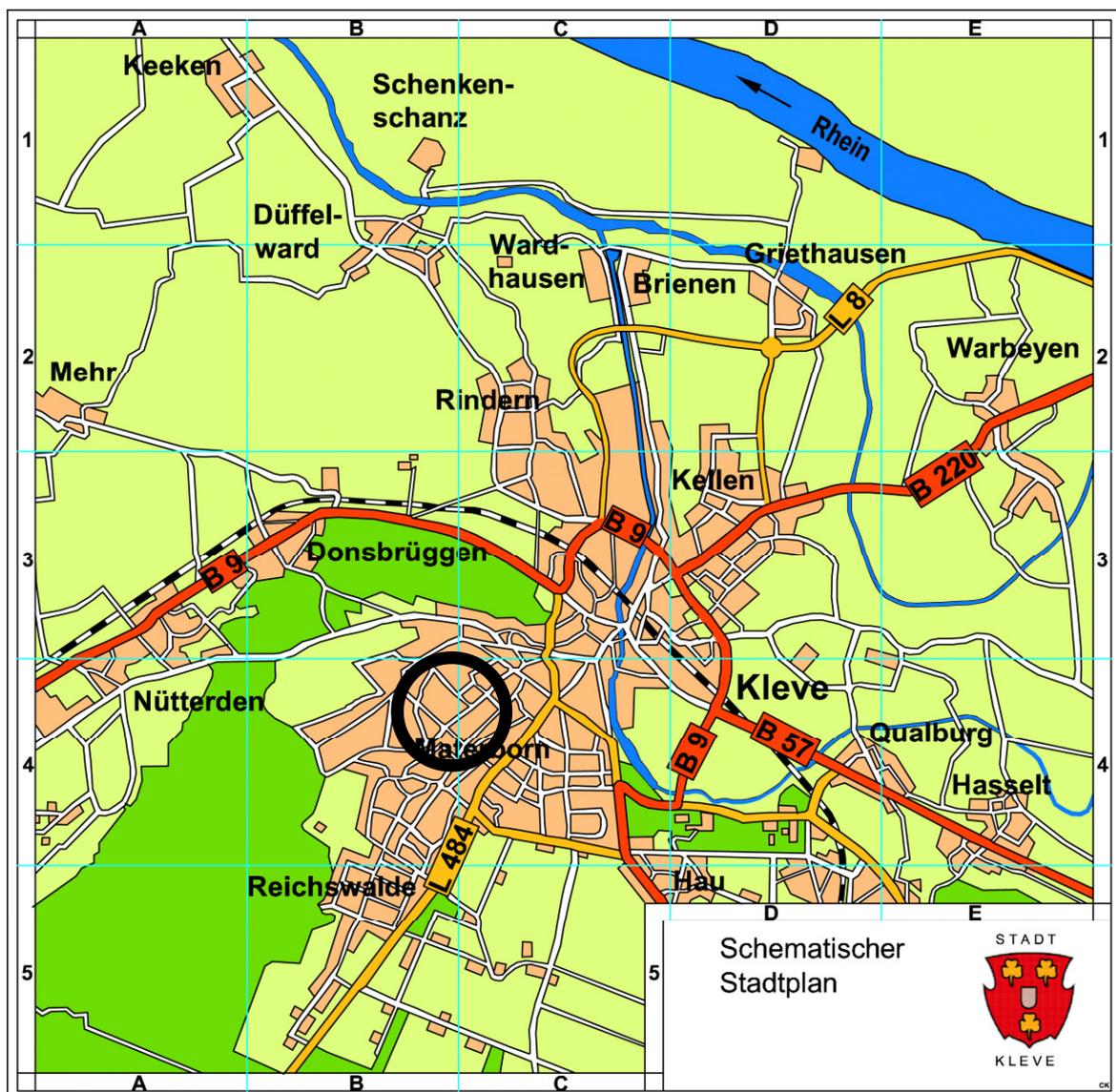


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet, Auszug aus dem schematischen Stadtplan, ohne Maßstab



**Abbildung 2 Auszug aus dem GIS (ALK) mit Geltungsbereich, ohne Maßstab**

## **2. Planungsanlass**

Die Antragsteller beabsichtigen auf ihrem Grundstück am Treppkesweg, in der Gemarkung Materborn, Flur 54, Flurstück 84 ein Wohngebäude zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4-076-2 lässt für das Grundstück (Größe ca 500 m<sup>2</sup>) lediglich eine Bebauung am östlichen Rand zu. Dieser Teilbereich ist bereits durch ein Doppelhaus bebaut. Es verbleibt jedoch eine Fläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, für die keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Auf dieser Fläche könnte Wohnbebauung entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 4-076-2 für den Bereich „Annabergstraße / Treppkesweg / Moränenhöhe / Kuhstraße“, welcher am 16.05.1992 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 aus.

Zudem ist eine eingeschossige und offene Bauweise festgelegt, sowie eine Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Baufenster. Diese Festsetzungen werden auch bei der jetzigen Änderung beibehalten.

Gestalterisch haben die Antragsteller bislang noch keine konkreten Planungen vorgelegt. Das Einfamilienhaus wird sich an den bestehenden Gebäuden und den Festlegungen der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche orientieren müssen.

### 3. Ziele der Raumordnung

#### 3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das weiträumige Umfeld als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

Die Nassauerallee (B 9) im Osten ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Im Nordwesten befinden sich Grünbereiche.

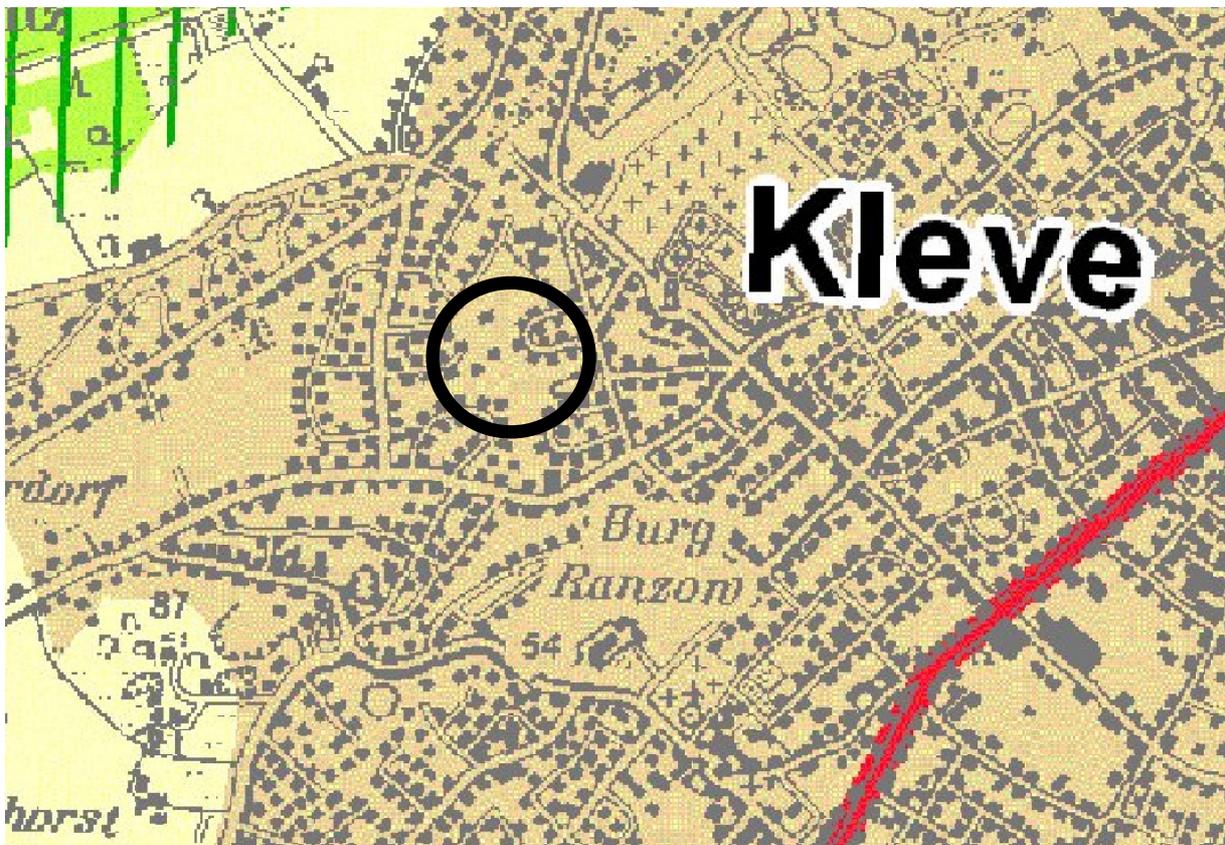
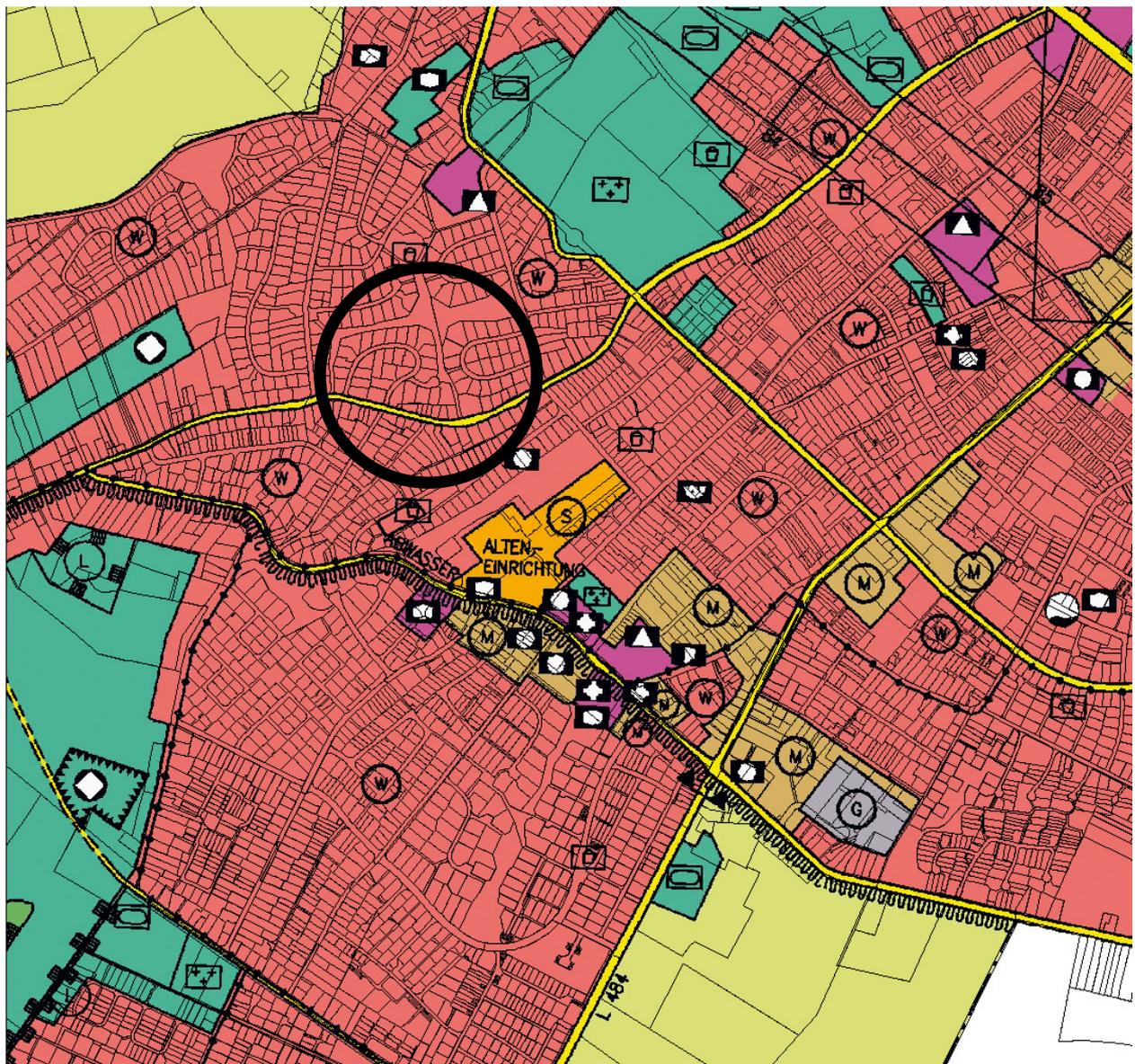


Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf, ohne Maßstab

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kleve

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve wurde aus dem Regionalplan entwickelt und stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stellt das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dar. Auch die städtebauliche Umgebung ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, da es sich stadtstrukturell um ein zusammenhängendes Wohngebiet in der Klever Oberstadt handelt. Im Süden befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung“.



**Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kleve, ohne Maßstab**

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplans überein und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

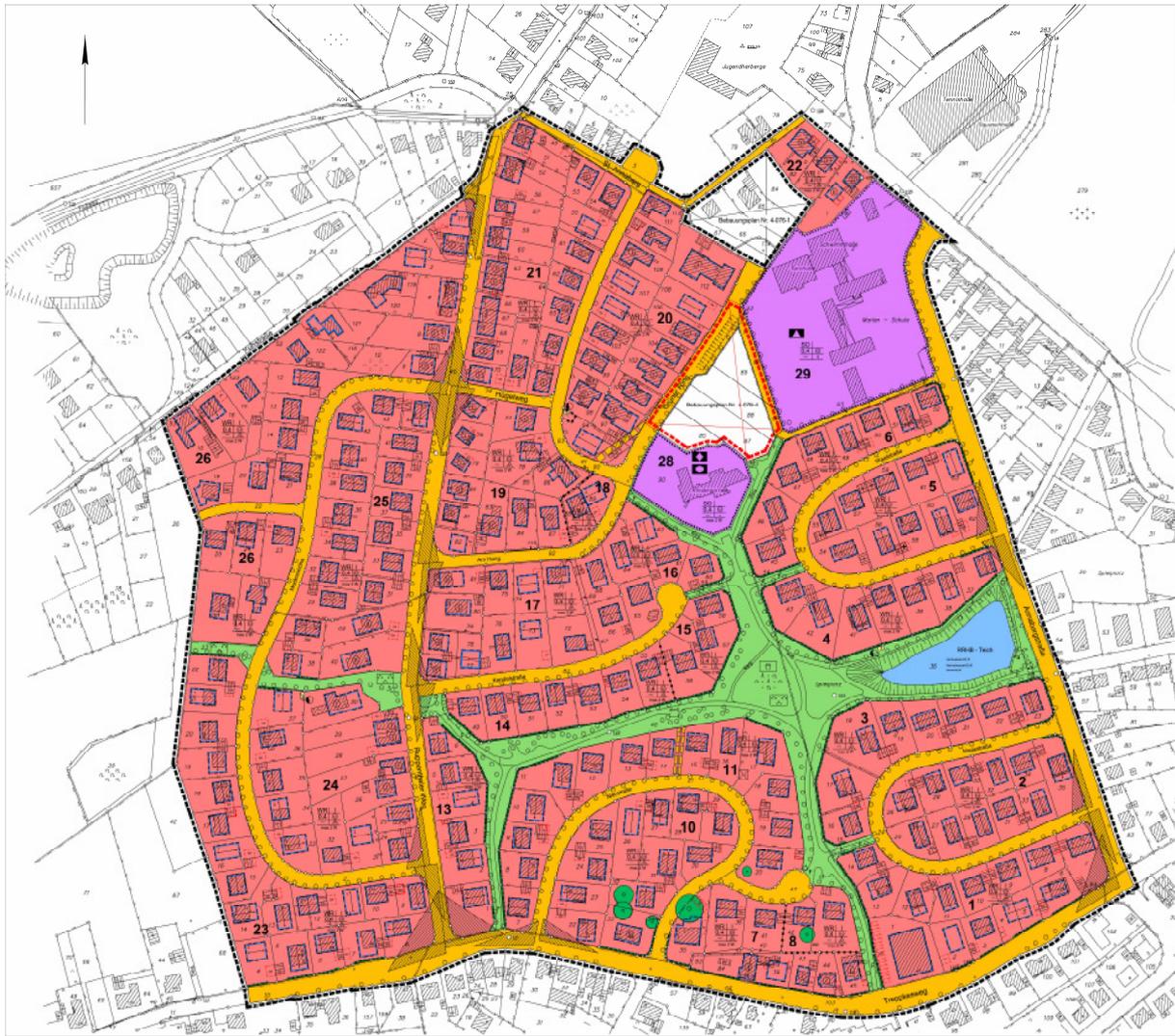
### 3.3 Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der „Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)“ vom 03.06.2004 geregelt. Bezüglich der genauen Regelungen wird auf den jeweiligen Satzungstext verwiesen.

### 3.4 Vorhandenes Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 4-076-2 für den Bereich „Annabergstraße / Treppkesweg / Moränenhöhe / Kuhstraße“, welcher am 16.05.1992 Rechtskraft erlangt hat. Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer vorgeschriebenen Geschossflächenzahl von 0,5 aus. Zudem ist eine eingeschossige und offene Bauweise festgelegt, sowie eine Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Baufenster.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt für das Grundstück (Größe ca 500 m<sup>2</sup>) lediglich eine Bebauung am östlichen Rand zu. Dieser Teilbereich ist bereits durch ein Doppelhaus bebaut. Es verbleibt jedoch eine Fläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, für die bislang keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist.



1. Auftragslage		2. Zielsetzung		3. Hinweise	
<b>1.1. Gartengestaltung</b> An angrenzende 20,00 m Straßenseite ist ein vorläufiger anbaufähiger Außenbereich im Abstand von mindestens 3,00 m von der Straße auszuführen. Von der Planoffenseite kann abgegrenzt werden, wenn die Höhe der Gebäude über die vorhandene Bauhöhe der angrenzenden Gebäude hinausgeht. Der Vorhof muss ein einseitiges oder beidseitiges einseitiges Laubgehölz aufweisen. § 11 (1) BauVO		<b>1.2. Struktur</b> Auf jedem Grundstück ist ein 2-Paar-Wohngebäude mit mindestens 10 m Tiefe zu errichten. Davon sind mindestens einer abgegrenzt oder angegliedert werden.		<b>3.1. Hinweise</b> Höhenangaben im Sinne des § 10 (1) BauVO von über 1,50 m und Gängen sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 3 BauVO). In Vorgartenbereich und hofseitigen Gärten sind Grünflächen generell auszuweisen. Auf den nicht überbauten Flächen können Anlagen der vorgartenbereichlichen Kategorie oder Gartendruck-Drainage bis zu 20 m <sup>2</sup> in Grundriss ausgesetzt werden. Sofern sie mit dem Vorhofbereich verbunden sind und deren Höhe über dem Gelände um >= 2,00 m über Grundhöhe hinausragt. In Flurstück dürfen die überbauten Flächen mit dem Grundstück ab dem Grundstück ab dem Grundstück, maximal 2,00 m von der Flurstücksgrenze bis zu 20 m <sup>2</sup> überbaut werden. Toleranzlinien und sonstige Anlagen im Sinne § 14 (2) sind mit Gegenmaßnahmen zum baulichen Einbruch zu versehen, wenn nicht eigene Bauteile hierfür im Plan vorgesehen sind. Unvollständige Bauteilzeichnungen können nicht genehmigt werden. Maßstab und die Abstände sind zu ermitteln und sind darzustellen, wenn die Maßstäbe nach § 2 (1) in Verbindung mit § 3 zur Ermittlung der Einbaulage nicht ausreichen.	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> Wohngebiet	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Bauweise, -linie, -grenze</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Gemeinbedarfsfächen</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Vorkehrsfächen</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Grünflächen</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z
<b>Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege des Landschafts</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Flächen für die Aufkaterdung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserentlastung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	
<b>Sonstige Planzeichen</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Hinweise</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	
<b>Bestandsgaben</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Plangrundlage</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Rechtsgrundlage</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Beschluss zur Aufstellung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Bürgerbeteiligung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	<b>Öffentlichung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z
<b>Änderungen</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Beschluss als Satzung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Anzeige</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	
<b>Bekanntmachung</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z		<b>Bebauungsplan Stadt Kleve</b> Nr. 4-070-2 Ausfertigung: Materborn Flur: Maßstab: 1 : 1000		<b>Hinweise</b> G, B, I, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	

Abbildung 5 rechtskräftiger Bebauungsplan 4-076-2, ohne Maßstab

### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Eigentümer des Grundstücks beantragen die Änderung des bestehenden Bebauungsplans, da für das Grundstück keine überbaubare Fläche ausgewiesen ist. Die Fläche bietet ausreichend Möglichkeiten für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Bislang besteht nur ein Baufenster am östlichen Rand des Grundstücks auf dem bereits ein

Doppelhaus errichtet wurde. Es verbleibt jedoch ein ca. 230 m<sup>2</sup> großes Teilgrundstück, für das bislang im Bebauungsplan keinerlei Bebauung vorgesehen wurde.

Die Stadt Kleve verfolgt im Rahmen der Bauleitplanung die Strategie der verstärkten Innenverdichtung und unterstützt Vorhaben wie das Vorliegende, die eine verträgliche Nachverdichtung innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile darstellen.

Dieses Bauvorhaben trägt als Nachverdichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ist daher zu unterstützen. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

## **5. Das Verfahren**

Das Bauvorhaben der Antragsteller weicht von den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab und somit ist eine Änderung des Plans notwendig. Da sich die Änderungen lediglich auf ein Grundstück beziehen und nur eine Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes beinhalten, kann eine vereinfachte Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführt werden. Alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans behalten Ihre Gültigkeit. Es wird lediglich eine textliche Festsetzung ergänzt, die besagt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Heckenpflanzung beibehalten werden muss, dass diese aber für eine Einfahrt ausreichender Breite unterbrochen werden kann. So kann gewährleistet werden, dass die Heckenpflanzung weiterhin besteht, dass jedoch keine Einschränkung der Erreichbarkeit des Grundstücks gegeben ist.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Änderungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht. Das Grundstück ist verkehrstechnisch erschlossen und ist an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

## **7. Natur- und Landschaft**

Bei der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4-076-2 wird ein zusätzliches Baufeld von ca. 120 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht und kann daher in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die Schaffung des Baufensters zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommt.

## 8. Artenschutz

Aus den §§ 44 und 45 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung. Es werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders streng geschützte Arten (nationale Schutzkategorie)
- streng geschützte Arten (national) inkl. der FFH-Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch)

Der Umfang der ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten Arten, für die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind. Das LANUV hat für NRW aus naturschutzfachlicher Sicht eine Auswahl sogenannter „planungsrelevanter Arten“ getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu bearbeiten sind.

Die ASP erfolgt in drei Stufen. Bei der Vorprüfung (Stufe I) wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung vorkommender Arten und der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens untersucht, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen, ist für die betroffenen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) bezüglich der Verbotstatbestände erforderlich. In Stufe III wird ggf. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann (aus: Gemeinsame Handlungsempfehlungen des MBV und des MKULNV 12/2010).

Aufgrund der aktuellen Nutzungsstrukturen wurden die planungsrelevanten Arten des MTB 4202 für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Siedlungsbrachen und Gebäude ausgewertet.

Für die dort genannten Fledermausarten

- |                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| • Braunes Langohr       | <i>Plecotus auritus</i>      |
| • Breitflügelfledermaus | <i>Eptesicus serotinus</i>   |
| • Fransenfledermaus     | <i>Myotis nattereri</i>      |
| • Große Bartfledermaus  | <i>Myotis brandtii</i>       |
| • Großer Abendsegler    | <i>Nyctalus noctula</i>      |
| • Kleiner Abendsegler   | <i>Nyctalus leisleri</i>     |
| • Rauhhautfledermaus    | <i>Pipistrellus nathusii</i> |

- Wasserfledermaus *Myotis daubentonii*
- Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*

stellt der Geltungsbereich keinen Hauptlebensraum und kein essentielles Nahrungsgebiet dar.

Im Bereich der o. g. Strukturen des Messtischblatts sind folgende Vogelarten planungsrelevant:

- Baumfalke *Falco subbuteo*
- Baumpieper *Anthus trivialis*
- Blaukehlchen *Luscinia svecica*
- Eisvogel *Alcedo atthis*
- Feldschwirl *Locustella naevia*
- Feldsperling *Passer montanus*
- Gartenrotschwanz *Phoenicurus phoenicurus*
- Habicht *Accipiter gentilis*
- Kleinspecht *Dryobates minor*
- Kuckuck *Cuculus canorus*
- Mäusebussard *Buteo buteo*
- Mehlschwalbe *Delichon urbica*
- Nachtigall *Luscinia megarhynchos*
- Pirol *Oriolus oriolus*
- Rauchschwalbe *Hirundo rustica*
- Rebhuhn *Perdix perdix*
- Rotmilan *Milvus milvus*
- Saatkrähe *Corvus frugilegus*
- Schleiereule *Tyto alba*
- Schwarzkehlchen *Saxicola rubicola*
- Schwarzspecht *Dryocopus martius*
- Sperber *Accipiter nisus*
- Steinkauz *Athene noctua*

- Turmfalke *Falco tinnunculus*
- Turteltaube *Streptopelia turtur*
- Waldkauz *Strix aluco*
- Waldohreule *Asio otus*
- Weißstorch *Ciconia ciconia*
- Wespenbussard *Pernis apivorus*

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Vogelarten zu erwarten.

Für die genannten Amphibienarten

- Kleiner Wasserfrosch *Rana lessonae*
- Kreuzkröte *Bufo calamita*

und die Reptilienarten

- Schlingnatter *Coronella austriaca*
- Zauneidechse *Lacerta agilis*

sind keine typischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich vorhanden.

Zusammenfassend sind aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Das Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 9. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bzw. in keinem nennenswerten Umfang betroffen. Wird im Zuge der Offenlegung auf weitere Belange hingewiesen, so wird darüber im Rahmen der Abwägung entschieden.

Aufgestellt:

Kleve, den 12.09.2013

Stadt Kleve  
Der Bürgermeister  
- Fachbereich Planen und Bauen -  
Abt. Stadtplanung

Im Auftrag

(Janßen)