Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes.

1. Art der Baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		
I	0,2	
E		

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Einzelhaus	

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen

Grünflächen p = Privat

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Erhaltung Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Babauungsplans

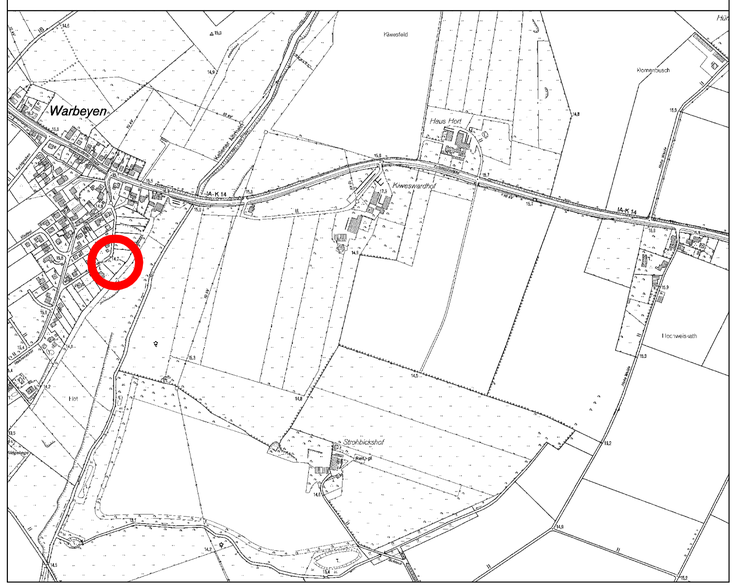
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Hinweise

NV — Niederschlagswasserversickerung, Sickermulden

Zur Vervielfältigung freigegeben
durch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

-unbestimmter Maßstab-



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

2. Bauliche Nutzung

2.1 Im Plangebiet ist Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen, kann ausnahmsweise eine zweite, untergeordnete Wohneiheit zugelassen werden.

2.2 Im Plangebiet dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Wintergarten von bis zu 35 qm überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Baugrundstück.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Im Plangebiet sind je Grundstück in der nicht überbaubaren Fläche nur ein Garagenbaukörper mit einer Grundfläche von maximal 35 qm zulässig.

4.2 Die Garagenbaukörper dürfen die Grenzen der überbaubaren Flächen, zur straßenabgewandten Seite, um maximal 3,00 m überschreiten.

4.3 Garagenbaukörper haben zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

4.4 Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3,00 m Breite zulässig.

4.5 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 cbm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind auf den nicht überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Größe von 100 cbm zulässig.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes der dörflichen Ortsteile erfasst.

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

3. 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.

4. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind.

5. Der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

6. Das hydrogeologische Gutachten des Büros Geokom, Dinslaken vom 29.05.1998 ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

7. Das Bebauungsplangebiet liegt im 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.

8. Sollten Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

Bestandsangaben

- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- 407 Polygonpunkt mit Nummer
- Böschung
- Baum, Baumreihe
- Gebäude mit Geschosszahl- und Hausnummer
- Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten
- Durchfahrt, Arkade
- 58,07 Höhenlage ü. NN
- kV- Kabel

Plangrundlage

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.

Kleve, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

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 21 des Gesetzes vom 21.07.2005 (BGBl. I S. 1818).

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 - Planz.V. 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58).

Bauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GC, NRW, S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 01 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).

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 Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW, S. 498).

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 05.04.2005 (GV. NRW, S. 332).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

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. 6-239-0

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom 17.05.2006 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den 19.10.2007

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 21.08.2006 bis 05.09.2006
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 09.08.2006

Kleve, den 19.10.2007

Der Bürgermeister

(Brauer)

Offenlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.04.2007 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.04.2007 bis 22.05.2007 einschließlich ausgelegen.

Kleve, den 19.10.2007

Der Bürgermeister

(Brauer)

Änderungen

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom geändert worden.
Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Beschluss als Satzung

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 05.09.2007 als Satzung beschlossen.

Kleve, den 19.10.2007

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bekanntmachung

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigenverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 17.10.2007
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 17.10.2007 Rechtskraft erlangt.

Kleve, den 19.10.2007

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bebauungsplan Stadt Kleve

Nr. 6-239-1
Ausfertigung
Gemarkung: Warbeyen
Flur: 7
Maßstab: 1 : 1000