

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
 - 1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) ist als maximale Außenwandhöhe (AW max.) festgelegt. Die maximalen Außenwandhöhen gelten bei Flachdächern als maximale Gebäudehöhe und bei geneigten Dächern als maximale Traufhöhen. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die festgesetzte Außenwandhöhe kann mit Wandhöhen überschritten werden, die allseits um mind. 1,0 m zurückversetzt sind (Stoffelgeschoss).
 - 1.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfäche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfäche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
2. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 2.1 Im Nutzungsgebiet 1 sind je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal drei Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2 Im Nutzungsgebiet 2 sind je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal fünf Wohneinheiten zulässig.
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 3.1 Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

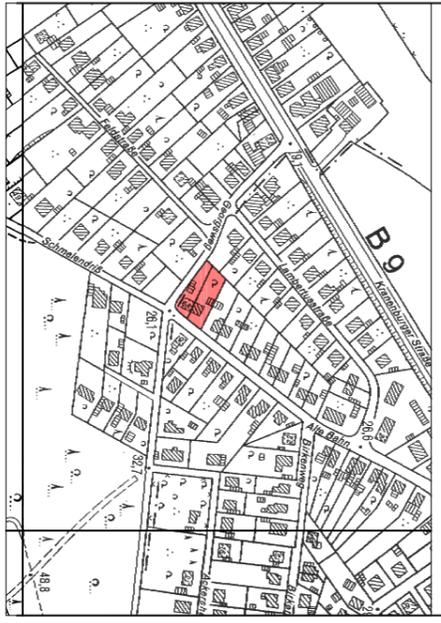
Hinweise

1. Baurechtsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes für die sonstigen Bereiche (alter Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) erfasst.
2. Sollen im Rahmen von Einzelreitern Bodenmerkmal zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
3. Erdbebengebiet ist der Erdbebenzone / geologisch-tektonischen Untereinheiten 0 / S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebeneinwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend der Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
4. 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 Straßenabläufe erhalten werden können.
5. Das Baumengungsgebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kamp- und Bombenabwurfgebiets des zweiten Weltkriegs. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die weitere Vorgehensweise soll in Absprache mit dem Kampfmittelentsorgungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
6. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Dezember 2013 durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 12.02.2014 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
7. Das Verengungskonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Verengungskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
8. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW kann die Stadt Kleve die Geländeerfläche des jeweiligen Baugrundstückes festlegen.
9. **Geländeerfläche Hinweise**
10. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterscheiden: Längungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollen die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
11. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Die Baufreimachung ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, d.h. von 01.10. bis 28.02. (gem. LG NRW § 64).

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung

WR 1	Art der baulichen Nutzung, Nr. des Nutzungsgewebes	Bauweise, d. = drittes Bauweise
0,4	Zeit der max. Vollprozesse	Geschosszahl
0,4	Geschosszahl	
AW max. = maximale Außenwandhöhe		
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.
 Baunutzungsverordnung
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.
 Planzeichenverordnung
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.
 Gemeindeordnung
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

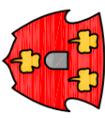
Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
----------------------------------	---

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am	Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.
Kleve, den	Kleve, den
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
(Nothing)	(Nothing)

Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
------------------------------	-----------------------

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am gen. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Kleve, den	Kleve, den
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
(Nothing)	(Nothing)



Bebauungsplan STADT KLEVE



**Vereinfachte Änderung Nr. 4
zum Bebauungsplan Nr. 8-139-2
Ausfertigung**

**Gemarkung: Donsbrüggen
Flur: 2, Flurstücke: 177, 409
Maßstab: 1 : 500**

Fachbereich Planen & Bauen Juni 2016