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-)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,8
	a

Art der baulichen Nutzung, WA = allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise, a = abweichende Bauweise

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO))

Nachrichtliche Übernahme

Mögliche Grundstücksgrenze

max. X WE Maximal Anzahl der Wohneinheiten

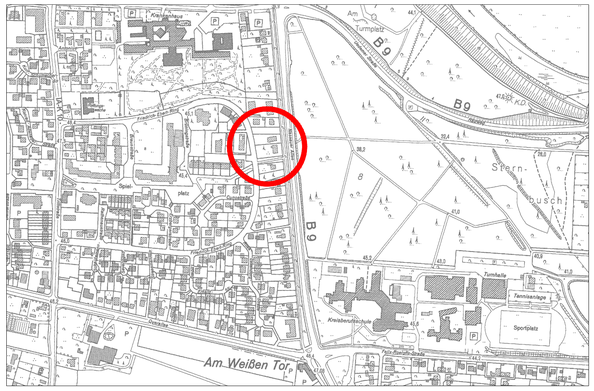
II Anzahl der Vollgeschosse
D eingetragenes Denkmal

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" ist nicht zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" ist nicht zulässig.



Textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im Allgemeinen Wohngebiet die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Bürgersteighinterkante oder die Mitte der Straße. Die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im WA Normal Null (NN).Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

2.2 Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe (OK max.) festgelegt. Insgesamt ist die maximale Gebäudehöhe mit 12,50 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die max.Gebäudehöhe kann zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 15% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

2.3 Die festgesetzten Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen gem. § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile (Balkone) überschritten werden. Gebäudeteile dürfen eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

3. Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet können Gebäude an eine Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. Abstandsflächen
Im Allgemeinen Wohngebiet können die Abstandsflächen auf der nördlichen Grenze auf 1,00 m reduziert werden.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m³ umbauten Raum nicht zulässig.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das gesamte Plangebiet dieses Bebauungsplans in der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) erfasst. Die detaillierten Regelungen sind dem jeweiligen Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

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

3.

4. 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.

5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebiets 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch
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 Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung
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.

Bekanntmachungsverordnung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Beschluss zur Aufstellung

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

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2

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

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gemäß § 13 a

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

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

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beschluss als Satzung

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

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Bebauungsplan STADT KLEVE

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 1-081-8
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 31
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (Februar 2018)

Fachbereich Planen & Bauen 20. Februar 2018