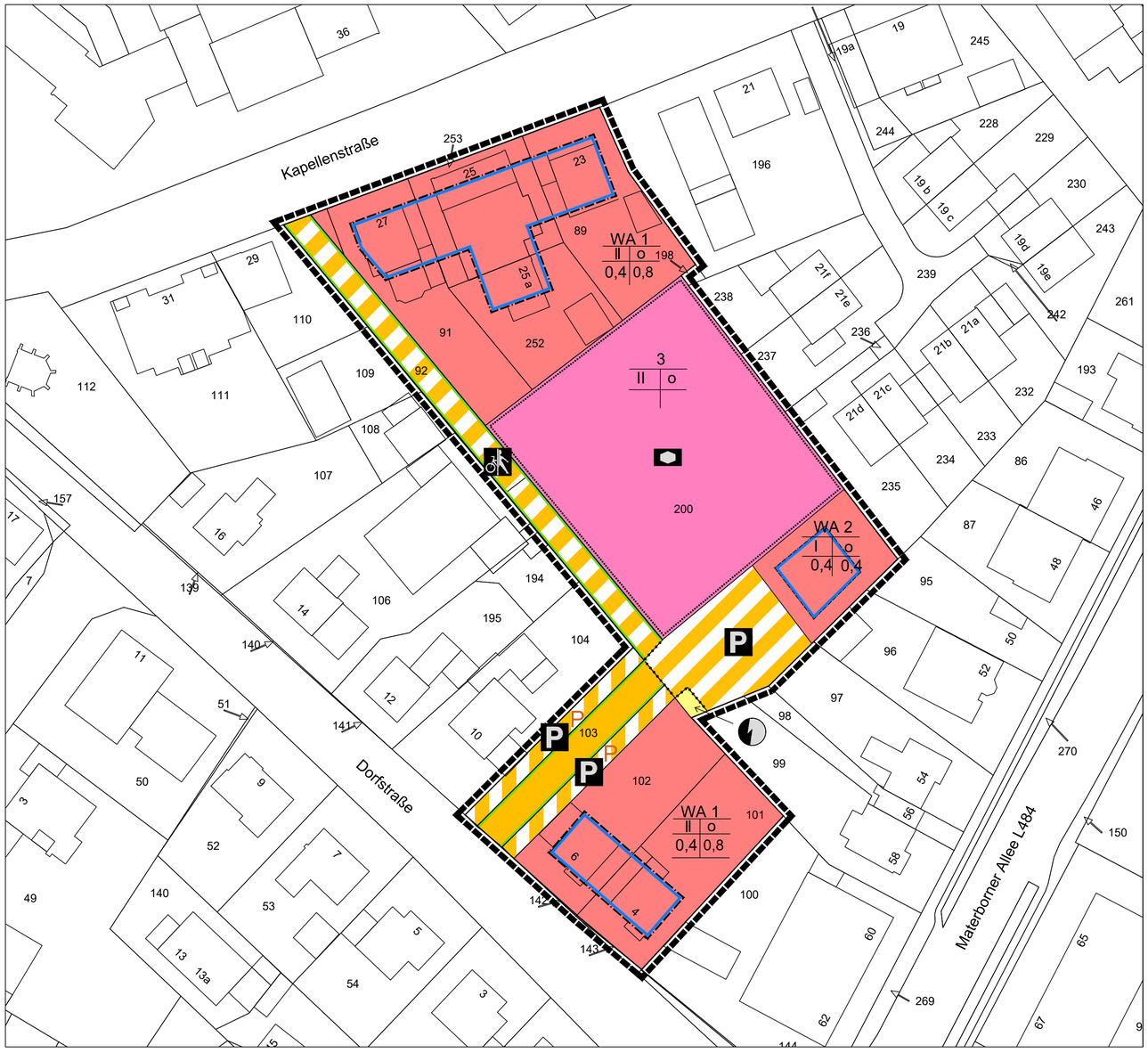

Legende

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 Nutzungsschablone

WA1	
II	o
0,4	0,8

Nutzungsgebiet
Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse | Bauweise (o = offen, a = abweichend)
zulässige Grundflächenzahl | zulässige Geschossflächenzahl

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Öffentliche Parkfläche

private Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

15. Sonstige Planzeichen

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-5 BauNVO)**
   Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
   2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO ist als maximale Außenwandhöhe (AW) festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Außenwand.
   2.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Für zweigeschossige Gebäude ist eine Außenwandhöhe von 6,50 m und für eingeschossige Gebäude eine Außenwandhöhe von 4,25 m festgesetzt.

3. **Bauweise, überbaubare Gundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
   Die überbaubare Grundstücksfläche kann für Wintergärten und Terassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.

4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
   Im Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   Im Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

6. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
   Bei einer Bebauung im Nutzungsgebiet 3 ist zu beachten, dass eine ausreichende Abschirmung der Betriebsgeräusche des angrenzenden Gewerbebetriebes sichergestellt ist. Dies betrifft Aufenthalts- und Ruheräume sowie ggf. Außenflächen. Die Thematik der Schallimmissionen ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten. Hierzu wird auf das Schalltechnische Gutachten und die Ergänzungen des Ingenieurbüros Bernd Driesen vom 03.07.017, 13.11.2019 verwiesen.

Hinweise

1. Artenschutzrechtliche Hinweise: Um den Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten von Dohlen, Haussperling, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus zu verhindern ist vor dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden durch eine fachkundige Person das betroffenen Gebäude auf das Vorkommen einer oder mehrerer Arten zu untersuchen. Sollten Vorkommen festgestellt werden, sind die Maßnahmen, die in den Artprotokollen der Artenschutzprüfung benannt sind, durchzuführen. Die Artenschutzprüfung zu dem Bebauungsplan des Büros Sterna vom März 2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans undkann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für das Allgemeine Wohngebiet dieses Bebauungsplans in der Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche erfasst.
3. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
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 II und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
5. 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 Straßenbäume erhalten werden können.
6. 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.
7. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Januar 2018 durch die BBE Handelsberatung GmbH und vom Rat der Stadt Kleve am 09.10.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
8. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
9. Es ist zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. S 51a LWG bestehen.
10. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Bernd Driesen vom 03.07.2017 und 13.11.2019 sind Bestandteil des Bebau- ungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, angefordert bzw. eingesehen werden.

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 (Bekannmachungsverordnung-BekanntnVO) 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.

Beschluss zur Aufstellung	frühzeitige Beteiligung	Offenlage	Beteiligung gemäß § 13 a	*Änderungen*	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom 05.04.2017 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB wurden am 08.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis 05.05.2017. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit dem Schreiben vom 11.04.2017 beteiligt.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.06.2020 erfolgte die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 19.03.2020 beteiligt.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.	*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.*	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 29.09.2020 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 4-317-0
Ausfertigung
Gemarkung: Materborn
Flur: 21
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (3.2017)

Fachbereich Planen & Bauen