



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR		Art der baulichen Nutzung	
I	O	maximale Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise o = offen
0,4	0,5	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
DN 30° - 45°		Dachneigung	
GH max. 9,50 m		Gebäudehöhe	

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Höhenpunkt

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 wird festgesetzt, dass die im Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässig Nutzung "Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" allgemein zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum höchsten Punkte des Gebäudes (First). Die Höhe ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

1.2 Die Bezugsebene ist der Höhenpunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt ist. Die Bezugsebene beträgt 14,15.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche kann im rückwärtigen Bereich für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² überschritten werden.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 20 BauGB)

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.

Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzapflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

Hinweise

1. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
2. 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.
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 ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
4. 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.
5. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 09.10.2019 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
6. Das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
7. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten 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.
8. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
9. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1.10 - 29.02) durchzuführen, um Gelege und Jungvögel der nichtplanungsrelevanten Vogelarten zu schützen.

Kartenmaterial:

© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2019)

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 Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 05.02.2020 aufgestellt worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.07.2020

Kleve, den 12.10.2021

Der Bürgermeister

(Gebing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.07.2020 um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 12.10.2021

Der Bürgermeister

(Gebing)

Beschluss als Satzung

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 06.10.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Kleve, den 12.10.2021

Der Bürgermeister

(Gebing)

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 19.10.2021 erfolgt.

Kleve, den 24.10.2021

Der Bürgermeister

(Gebing)

Bebauungsplan STADT KLEVE

**Vereinfachte Änderung Nr. 5
zum Bebauungsplan Nr. 7-047-0
Ausfertigung
Gemarkung: Griethausen
Maßstab: 1 : 500**