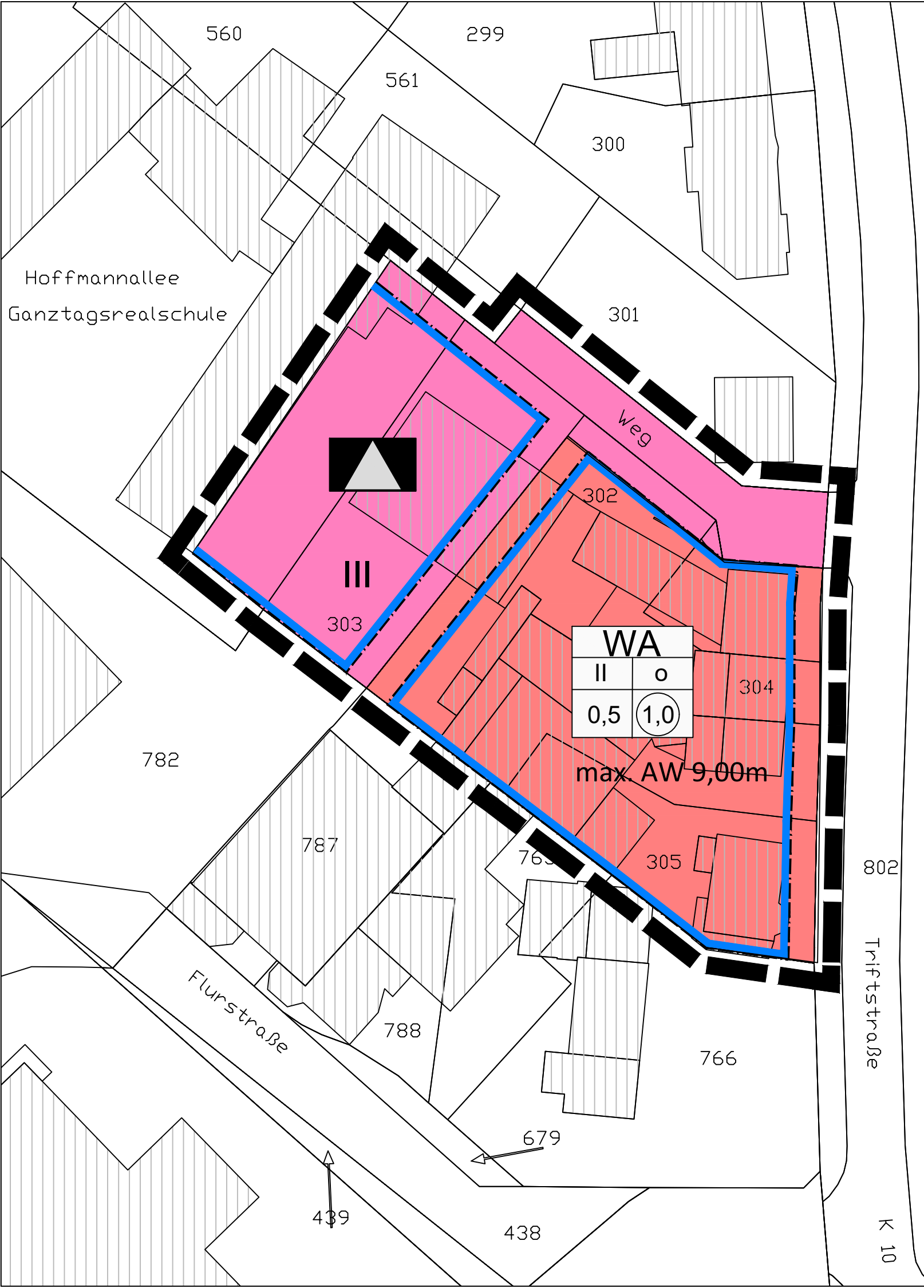




Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Art und maß der baulichen Nutzung
 - Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Allgemeine Wohngebiete	
II	o	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	offene Bauweise
0,5	1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

maximale Außenwandhöhe in m
 - 3.5. Baugrenze
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-21 BauNVO)**
 - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21BauNVO)**
 - 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Außenwandhöhe (AW max.)festgelegt. 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.
 - 2.2 Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitere Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.4 Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze für Balkonanlagen bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge gestattet werden.
- 3 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 4 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)**
 - 4.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig.
 - 4.2 Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu 3,50 m Höhe sowie Terrassen dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Gebäudebereich bis zu einer Grundfläche von 30 m² errichtet werden.
- 5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 5.1 Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer im Wohngebiet bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - auch wenn sie 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.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- 6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante.

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 abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Hinweise

- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 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.
 - Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann.
 - Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
 - Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, „erstellt im Dezember 2013 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.
 - Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 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
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW kann die Stadt Kleve die Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks festlegen.
 - Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist der Baugrund, insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
 - Gem. § 51 a Landeswassergesetz in der derzeit gültigen Fassung besteht die gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung).
 - Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasenteile und Schotterrassen anzulegen.
 - Undurchsichtige Fassadenflächen an Gebäuden mit mehr als 10m² Fassadenflächen sollen flächendeckend zu mind. 20% der Flächen begrünt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar erlaubt.

Vor Umbauten, Sanierungen oder Abrissen der Bestandsgebäude sind die Gebäude vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und Fledermäusen untersuchen zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden sind die entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Nähere Informationen können der artenschutzrechtlichen Untersuchung, welche Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Rechtsgrundlage	Aufstellung	Offenlage	Erneute Offenlage	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5) - unmaßstäblich -	
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 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.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 18.12.2018 aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.08.2019. Kleve, den 26.09.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.09.2019 bis 14.10.2019 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 05.09.2019 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 26.09.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2022 bis 06.05.2022 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 12.04.2022 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 26.09.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 21.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Kleve, den 26.09.2022 Der Bürgermeister (Gebing)	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 28.09.2022 erfolgt. Kleve, den 12.10.2022 Der Bürgermeister (Gebing)		KLEVE <i>Bebauungsplan STADT KLEVE</i> Bebauungsplan Nr. 1-208-2 Gemarkung: Kleve Flur: 34 Maßstab: 1 : 500 Kartenmaterial: © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2021)