



ENTWURF

Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

- Nutzungsschablone**

WA	
I	O
0,4	
AW max. 4,25 m GH max. 10,50 m	

Art der baulichen Nutzung	
max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	o= offen
maximal zulässige Außenwandhöhe	
maximal zulässige Gebäudehöhe	

- 15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sind:
 – Gartenbaubetriebe und
 – Tankstellen.

- 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**
 - 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO ist als maximale Außenwandhöhe (AW max.) und als maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgelegt. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.
 - 2.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche der Straße Kattenwald 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 die eingeschossigen Gebäude wird eine Außenwandhöhe von 4,25 m und eine Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt.

- 3. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Garagenbaukörper sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf jedoch um bis zu 3 m von einem Garagenbaukörper je Grundstück überschritten werden.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 4.1 In Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohneinheiten zulässig
 - 4.2 In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Haushälfte jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

Hinweise

- 1. 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.
- 2. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 3. 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.
- 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 Straßenbäume erhalten werden können.
- 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.
- 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 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.
- 8. Vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen ist eine fallbezogene artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Bei dieser sind insbesondere Vorkommen von Zwergfledermaus, Star, Dohle und Haussperling zu überprüfen.

<p>Rechtsgrundlage</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planrevisionsverordnung (Planrevisionsverordnung) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung (Bauordnung) für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Beschluss zur Aufstellung</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ...</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin ...</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin ...</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Beschluss als Satzung</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin ...</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin ...</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5) -unbestimmter Maßstab-</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 5-026-1 Ausfertigung (bei Rechtskraft) Gemarkung: Reichswalde Flur: 4 Maßstab: 1 : 500</p> <p>Kartenmaterial: © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)</p> <p>Fachbereich Planen & Bauen</p>
--	--	---	--	--	--	---