



### Legende

- Art der baulichen Nutzung**
  - überbaubare Grundstücksfläche, Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche, Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
**Füllschema der Nutzungsschablone**  
**WA 1**  

II	o
0,4	0,8

AW max 6,50 m  
GH max 11 m

Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	Bauweise o = offen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
maximal zulässige Außenwandhöhe	maximal zulässige Gebäudehöhe

  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentliche Parkfläche
  - Zuwegung Flurstück 45
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
**Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Elektrizität (Ortsnetzstation)
  - Gas (Gasdruckregelanlage)
- Grünflächen**
  - Grünflächen
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
  - Spiel- und Bolzplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Erhaltung: Bäume
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Tg Tiefgarage
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Gasfabrik am Königsgarten
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - +14,54 üNN Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung
- Sonstige Planzeichen**
  - Nachrichtliche Darstellung
  - mögliche Grundstücksgrenze
  - Anpflanzen: Bäume
  - Rad- und Fußweg

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO "Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - 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 Bezugsebene bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen für das Nutzungsgebiet 1a und 1 b ist die anbaufähige Verkehrsfläche der Straße Königsgarten im Bereich der Bürgersteighinterkante. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen im Nutzungsgebiet 1 c ist die anbaufähige Verkehrsfläche der Straße Stadtbadstraße. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung im Nutzungsgebiet 2 und 3 ist der nächstgelegene eingetragene Bezugspunkt üNN. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
  - Im Nutzungsgebiet 3 wird Außenwandhöhe von 4,25 m und eine Firsthöhe von 9,25 m festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 2 wird eine Außenwandhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Im Nutzungsgebiet 1 (a, b und c) wird eine Außenwandhöhe von 9,50 m und eine Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Die überbaubare Fläche kann im rückwärtigen Bereich für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.
  - Die überbaubare Fläche kann für Balkone um bis zu 2 m überschritten werden.
  - Die zulässige Grundflächenzahl kann gem. § 19 BauNVO für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO von über 30 m<sup>2</sup> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen über 30 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie für das Abstellen von Fahrrädern der Anwohner genutzt werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Im Nutzungsgebiet 1a sind je Baufenster maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Im Nutzungsgebiet 1c sind je Baufenster maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
  - Im Nutzungsgebiet 2 sind je Gebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
  - In den Nutzungsgebieten 3 ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens eine Wohneinheit zulässig. In Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Im Plangebiet befindet sich ein zum Erhalt festgesetzter Baum. Dieser Baum ist zu schützen und zu erhalten. Sollte der Baum jedoch abgängig werden, ist hier kein Baum an gleicher Stelle nachzupflanzen, da er keine städtebauliche Relevanz aufweist.
- Gestaltung von Vorgartenbereichen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**  
 Im Nutzungsgebiet 3 ist der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Versiegelungsgrad wie z. B. durch Zugänge und Zufahrten darf unabhängig von der Grundflächenzahl maximal 50% betragen. Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 10% nicht überbaubarer Fläche nicht überschreiten. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können überdachte Fahrradstellplätze im Vorgarten zugelassen 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. 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.
- 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 12.02.2014 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Vergnügungstättenskonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungstättenskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Qualmwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die „Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet“ des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschuldeten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) veröffentlicht.
- Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten oder vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

<b>Rechtsgrundlage</b> Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichenverordnung (Planzeichenverordnung) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW)) in der derzeit gültigen Fassung.	<b>Beschluss zur Aufstellung</b> Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... Die Bürgermeisterin (Nothang)	<b>Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB</b> Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich ... und ... an der Beteiligung beteiligen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothang)	<b>Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB</b> Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich ... und ... an der Beteiligung beteiligen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothang)	<b>Beschluss als Satzung</b> Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothang)	<b>Bekanntmachung</b> Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothang)	<b>Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)</b> 	<b>-unbestimmter Maßstab-</b> 
---	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

**Bebauungsplan**  
**STADT KLEVE**  
  
 Bebauungsplan Nr. 1-324-0  
 Ausfertigung  
 Gemarkung: Kleve Flur: 29  
 Maßstab: 1 : 1000  
  
 Kartenmaterial:  
 © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2019)  
 Stand: Beschluss der Offenlage (Februar 2019)