

Textliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

- Für das Nutzungsgebiet 2 werden die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 BauNVO).
- In Nutzungsgebiet 2 ist in Gebäuden, die als Einzelhaus errichtet werden höchstens eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Eine zweite, untergeordnete Wohneinheit ist ausnahmsweise zulässig.
- In Nutzungsgebiet 2 ist in Gebäuden, die als Doppelhaus errichtet werden, pro Haushälfte jeweils nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- In Nutzungsgebiet 2 dürfen die überbaubaren Flächen mit dem rückwärtigen Anbau von einem eingeschossigen, maximal 3,50 m hohen Wintergarten von bis zu 30 qm überschritten werden.

2. Garagen und Nebenanlagen

- Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den dafür vorgesehenen Garagenflächen zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO).
- Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von über 15 cbm außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Grünflächen

- Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privat) sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum bzw. ein Laubbaum oder ein Großstrauch zu pflanzen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 30 % nicht überschreiten. Aus ökologischen Gründen sind heimische Wildgehölze bzw. deren Sorten bevorzugt zu verwenden. Die Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen ist zu berücksichtigen. Mindestabstände bzw. Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Pflanzliste siehe Begründung zum Bebauungsplan.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

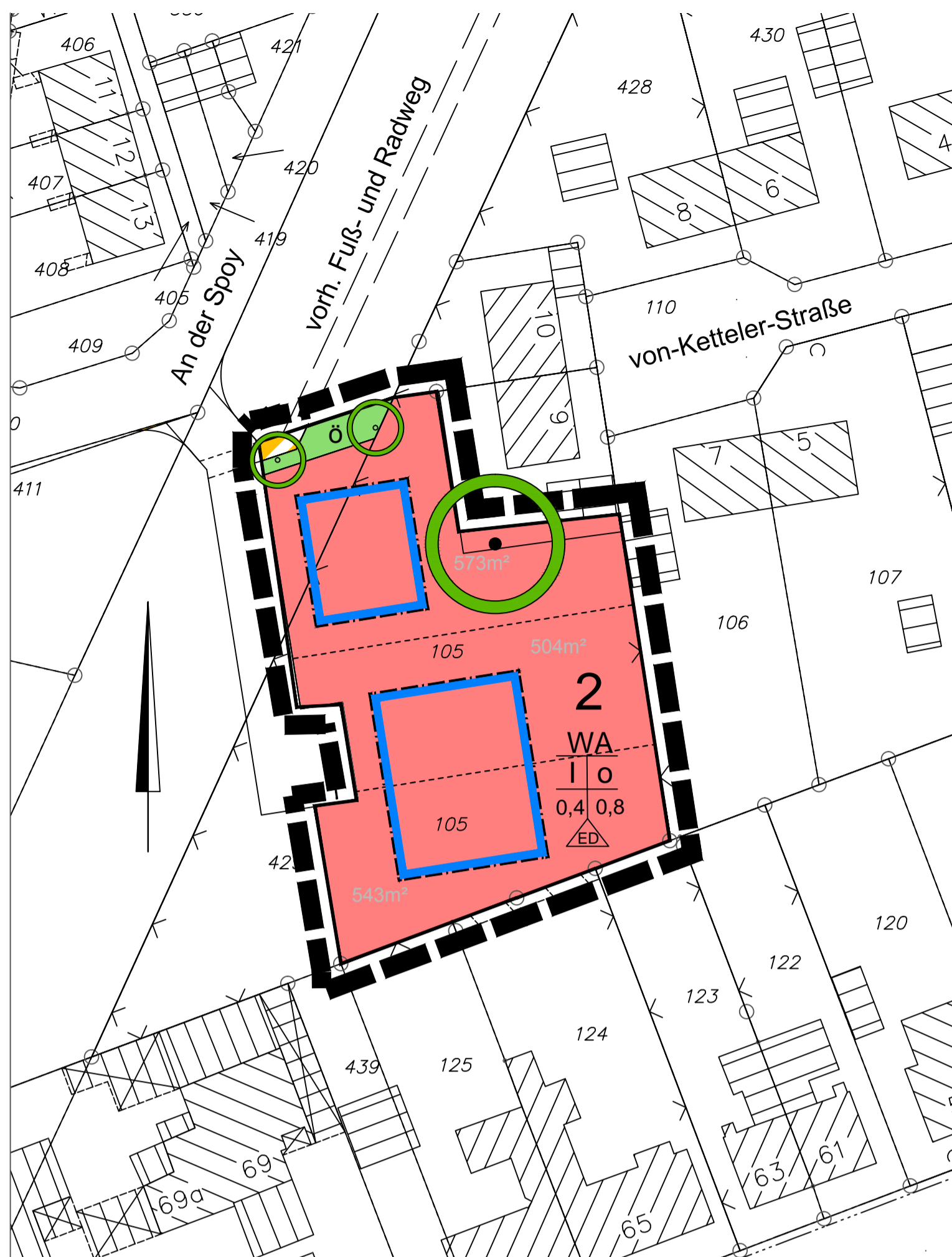
- Baumpflanzung (öffentliche Grünflächen).
Auf der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebiets sind fünf standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FFL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Die Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen ist zu berücksichtigen. Mindestabstände bzw. Schutzmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Im Unterwuchs ist Rasen anzusäen bzw. sind standortgerechte (Klein-) Sträucher zu pflanzen. Sichtbeziehungen im Bereich der Radwegmündung bzw. -querung sind von höherwüchsigen Sträuchern freizuhalten. Pflanzliste siehe Begründung zum Bebauungsplan.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Satzung für die sonstigen Bereiche erfasst.
- Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.
- 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 (z.B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
- Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 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 "Empfehlungen zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet" des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
- Der Wasserstand des Spoykanals ist in engen Grenzen konstant. Er liegt zwischen 12,00 m und 12,50 m über NN. Hieraus ergeben sich Zwangspunkte für die Oberflächenentwässerung. Es wird empfohlen, die hohen, jedoch unter dem Spoykanalwasserstand liegenden Grundwasserstände bei der Bebauung zu berücksichtigen.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung notwendig werden, ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Vor Baubeginn von Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung zu dem dargestellten Schutzstreifen der Ferngasleitung ist der Betreiber der Leitung zu benachrichtigen.
- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.
- Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen: Der Durchführungszeitraum ist im Erschließungsvertrag festzulegen. Die grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen werden durch den Erschließungsträger durchgeführt. Dabei sind die Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Bepflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Bau der Erschließung durchzuführen.
Die grünordnerischen Maßnahmen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (privat) sind durch den jeweiligen Eigentümer der Flächen durchzuführen. Die Grünflächen sind spätestens 6 Monate nach Herstellung der Bauwerke zu begrünen und zu bepflanzen. Die Dachbegrünung soll im Zuge der Herstellung der Bauwerke erfolgen.



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
I	O	Geschossigkeit	Bauweise o = offen
0,4	ED	Grundflächenzahl	Einzel- und Doppelhäuser

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

9. Grünflächen

Grünflächen o = öffentlich

13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

anzupflanzende Bäume

zu erhaltene Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Nutzungsgebiet

Nachrichtliche Übernahme

573m² Grundstücksgrößen

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Nothing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Nothing)

Beschluss als Satzung

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Nothing)

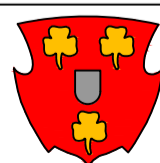
Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

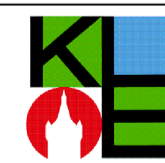
Kleve, den

Die Bürgermeisterin

(Nothing)



Bebauungsplan STADT KLEVE



1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplans Nr. 2-281-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kellen
Flur: 13
Maßstab: 1 : 500