



**Legende**

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1 § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

Art der baulichen Nutzung	Nutzungsgebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

max. Anzahl der Vollgeschosse Bauweise o = offen  
a = abweichend
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
  - unterirdische Gasfemleitung
  - Schutzstreifen der unterirdische Gasfemleitung
- Sonstige Planzeichen
  - 15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1 Mischgebiet**

In dem Nutzungsgebiet 1 (Mischgebiet) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gartenbaubetrieb und die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle nicht zulässig.

Im Nutzungsgebiet 1 ist die gemäß BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche nicht zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätigkeiten ist nach dem Vergnügungstätigkeitenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve im Nutzungsgebiet 1 unzulässig.

**1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet**

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 2 und 3) wird die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gewerbebetrieb entsprechend der angestrebten Charakteristik des Baugebiets näher bestimmt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude zulässig. In den Nutzungsgebieten 2 und 3 ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 8 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätigkeiten ist nach dem Vergnügungstätigkeitenkonzept und gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO der Stadt Kleve in den Nutzungsgebieten 2 und 3 unzulässig.

In den Nutzungsgebieten 2 und 3 ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Klever Liste zu den Sortimenten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Verkaufsstellen des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Zulässigkeit nicht überschritten wird.

**2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Nr. 2 BauGB)**

**2.1 abweichende Bauweise**

In den Nutzungsgebieten 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird folgendermaßen definiert: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, sie sind aber mit einem seitlichen Grenzabstand (Bauwuch) zu errichten.

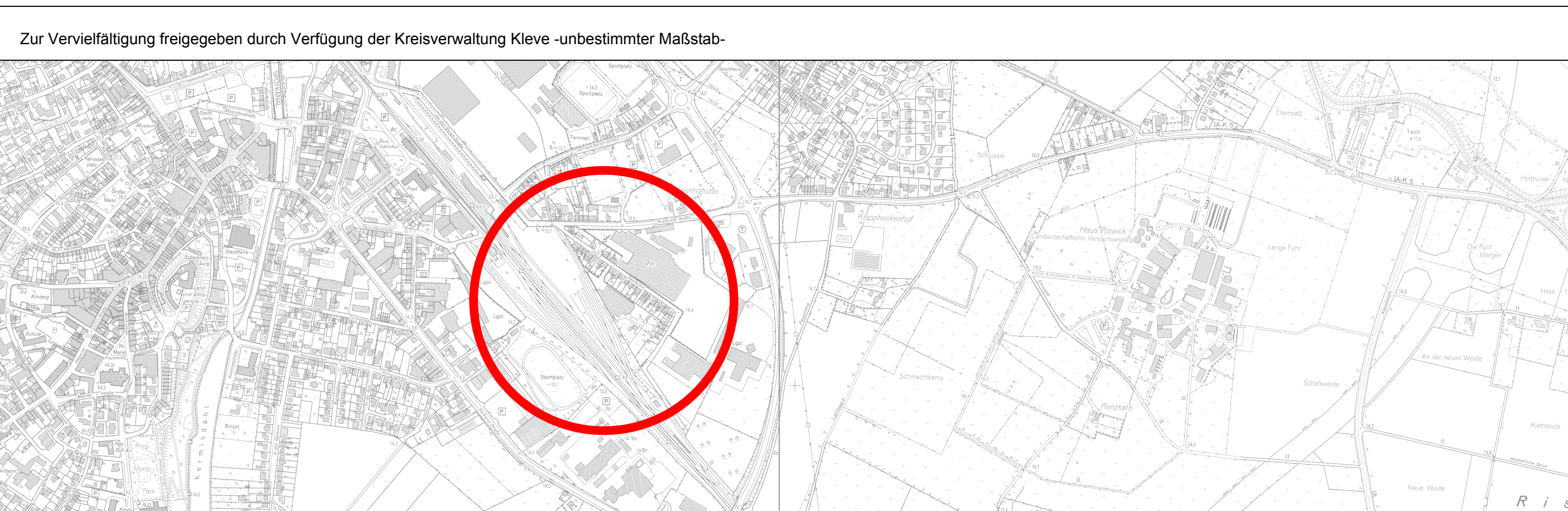
**2.2 überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet befindet sich eine Thyssegasfemleitung, die in der Planzeichnung eingetragen ist. Diese sowie ein 4 m breiter Schutzstreifen zu beiden Seiten sind von Bebauung freizuhalten.

**Hinweise**

- 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 potentieller Erdbebeneinträge ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurf- und Kampfmittelgebietes, weshalb die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche empfohlen. Zur genaueren Festlegung des weiteren Vorgehens wird um ein Ortstermin mit allen Beteiligten gebeten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine sichtliche Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Betrachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen z.B. Verfärbungen empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden und die zuständige Ordnungsbehörde ist umgehend zu verständigen.
- Sollten im Rahmen von Erarbeiten Bodenmerkmalen zutage treten, so wird nach den Bestimmungen der §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- Zugänge und Zufahrten sind so anzugliedern, 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 können. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinien für die Anlagen von Straßen - Teil 4 (RAS-PL 4) können bei der Stradl Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen 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 Qualwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich nach § 73 WHG in einem Risikogebiet des Rheins, das bereits bei einem HQ10 durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte.
- Wenn bauliche Anlagen erstellt, untergeordnete Gebäudeteile eine Höhe von 30m überschreiten, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwendig.
- Im Plangebiet befindet sich eine Thyssegasfemleitung. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Der zur Gasleitung gehörigen Schutzstreifen (4 m an jeder Seite) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (siehe Arbeitsblatt G 463 des DWVG).
- Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass gem. des Merkblatts GW 125 der DWVG sowie des Merkblatts Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen e.V., der Abstand von 5 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten wird. Zudem ist darauf zu achten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden darf.
- Zum Schutz der Gasleitung sind folgende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
  - Auskoferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über die Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm<sup>2</sup> nicht überschreiten, eingesetzt werden. Die Überdeckung der Gasfemleitungen ist frühzeitig vor Beginn jeglicher Tätigkeiten zu überprüfen.
  - Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1 m und im Vertikalabstand von unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
  - Verlegen von Leitungen, Kanälen und Drainagen: Bei offener Bauweise sind die ichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,4 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 1 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit dem Anregergeber im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dies hat eine Werkzeuge vor Baubeginn zu erfolgen.
  - Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit  $v > 30 \text{ mm/s}$  überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsführung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem ichten Abstand von 2 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem ichten Abstand von 1 m zur Gasfemleitung gesetzt werden.
  - Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit einem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
  - Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.
  - Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
  - Die Baugruben im Kreuzungsbereich sind sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von maximal 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
  - Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung von mindestens 1 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
  - Bauteileinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
  - Das Überfahren der Gasfemleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigten Oberflächen in Längs- bzw. Querrichtung können kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggematratzen oder dergleichen - zugestimmt werden.
  - Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
- Es ist objektbezogen vor Erteilung einer Baugenehmigung zu prüfen, ob eine ortsnähe Versickerung gering verschmutzter Niederschlagsgewässer gem § 44 LWVG möglich ist.
- Im Bebauungsplangebiet befinden sich zwei ausgewiesene Altstandorte, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Zudem ist das gesamte Gebiet ein ehemaliges Bahnbetriebsgelände. Aufgrund von Bodenuntersuchungen besteht die Möglichkeit, dass in Teilbereichen Sanierungen notwendig sind und Nutzungsbeschränkungen für Teilbereiche verhängt werden können. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe etc.) verursacht werden, die zu Immissionen an benachbarten Gebäuden führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
- Es ist eine 2-Stunden-Zuwegung zum Stellwerk Kf aus Richtung der neu zu erschließenden Flächen für Mitarbeiter der DB Netz AG gewährleistet sein.
- Bauanträge für das gesamte Plangebiet sind der Deutschen Bahn AG vorzulegen. Es können für einzelne Bauvorhaben Bedingungen und Auflagen formuliert werden.
- Das Vergnügungstätigkeitenkonzept, welches der Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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 Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Bauutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichnungsverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planraumes 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 BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Anstandsbeschluss Anstandsbeschluss zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Anstände (Anstandsbeschluss) in der derzeit gültigen Fassung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Besonderen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis einschließlich unterrichten und äußern. Die Besonderen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Sicherheitsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.
	Kleve, den  Die Bürgermeisterin	Kleve, den  Die Bürgermeisterin	Kleve, den  Die Bürgermeisterin	Kleve, den  Die Bürgermeisterin	Kleve, den  Die Bürgermeisterin
	(Northring)	(Northring)	(Northring)	(Northring)	(Northring)



**KLEVE** **STADT KLEVE**

**Bebauungsplan Nr. 1-323-0**  
Ausfertigung (bei Rechtskraft)  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 44 / 45  
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:  
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)

Fachbereich Planen & Bauen September 2018