

### LEGENDE

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Mischgebiete (MI)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

**Füllschema der Nutzungsschablone**

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**  
(§ 9 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für die Abfallentsorgung

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**Hinweise**

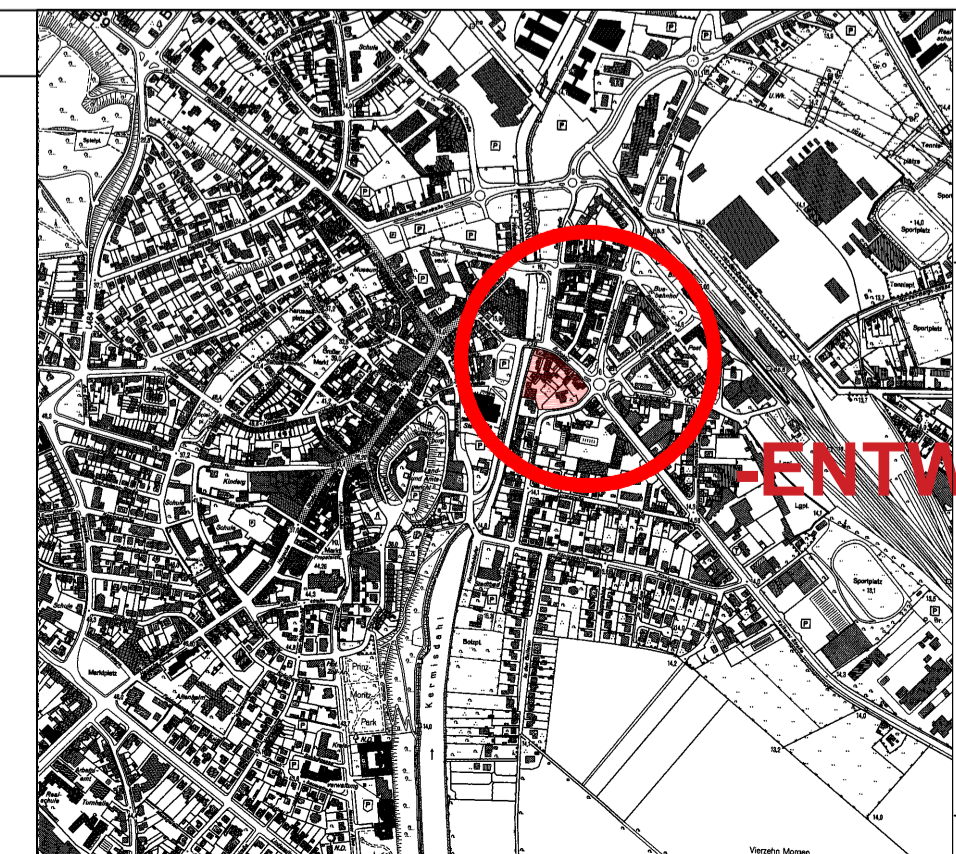
- Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Schutzbereichs des eingetragenen Bodendenkmals - "mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve".
- Die anfallenden Kosten im Zuge archäologischer Funde sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger nach § 29 Abs. 1 DSchG NW zu übernehmen.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmale zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 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.
- Das Vergnügungstätterkonzept, 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.
- 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.
- Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Plangebiet die Erdbebenzone 0 I geologische Untergrundklasse 5 gemäß DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" anzusetzen. Es wird empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- 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 Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmten 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.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
- Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-21 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
      - Gartenbaubetriebe
      - Tankstellen
      - Vergnügungsstätten
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
      - Vergnügungsstätten
    - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Im Mischgebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
      - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
 Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Kiever Liste, welche untenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)
    - Im Mischgebiet kann gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen um maximal 4,00 m von der Baulinie gestattet werden. Die Baulinien sind zu mindestens 50% zu überbauen.
    - Im Mischgebiet darf gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO alleseitig um 1 Meter für 1 Geschoss von der Baulinie zurückgetreten werden.
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu 50% der jeweiligen Gebäudelänge gestattet werden.
    - Die Höhen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
    - Die Bezugsebene wird im weiteren Verlauf noch definiert.
    - Die maximalen Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern als maximale Außenwandhöhe und bei geneigten Dächern als maximale Firsthöhen. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei Satteldächern mit Neigungen über 30 Grad die Firsthöhe bis zu einer maximalen Höhe von 14 Metern 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.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - Im Nutzungsgebiet WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.
    - Im Nutzungsgebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 6 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.
    - Im Nutzungsgebiet WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 10 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.
  - Zulässigkeit von Erdarbeiten** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
    - Die Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftlichen Untersuchung, Bertung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG NW ist erforderlich.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 u. 14 BauNVO)
    - Garagen gem. § 12 BauNVO sind im Nutzungsgebiet WA 2 und WA3 außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise auchoberirdisch zulässig.
    - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig.

### Kiever Liste nach dem Einzelhandelskonzept der BBE-Handelsberatung GmbH vom Dezember 2013

- Nahversorgungsrelevante Sortimente**
- Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Apotheken
  - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
  - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
  - Telekommunikationsgeräte
  - Geräte der Unterhaltungselektronik
  - Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Elektrische Haushaltsgeräte
  - Keramische Erzeugnisse, Glaswaren Musikinstrumenten, Musikalien
  - Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat-, Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
  - Bücher
  - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
  - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - Ton- und Bildträger/Spottartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
  - Medizinische und orthopädische Artikel
  - Blumen/Ühren und Schmuck
  - Augenoptiker
  - Foto- und optische Erzeugnisse
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
- nicht-zentrenrelevante Sortimente**
- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
  - Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationswaren für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
  - Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
  - Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
  - Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
  - Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
  - Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
  - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
  - Sportgroßgeräte, Campingartikel
  - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
  - Antiquitäten und Gebrauchswaren
  - Kraftwagen Teile und -zubehör

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p><b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Baunutzungsverordnung</b> (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Planzeichenverordnung</b> (Planzeichenverordnung) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bauordnung</b> (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p><b>Gemeindeordnung</b> (Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Bekanntmachungsverordnung</b> (Bekanntmachungsverordnung) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><b>Abstandserlass</b> (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ...</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom ... bis ... unterrichten und äußern.</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ... als Satzung beschlossen.</p>
<p>Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.</p>	<p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northing)</p>	<p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northing)</p>	<p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northing)</p>	<p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northing)</p>	<p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Northing)</p>



**Bebauungsplan Nr. 1-333-0**  
Ausfertigung  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 44  
Maßstab: 1 : 500

**Kartenmaterial:**  
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen