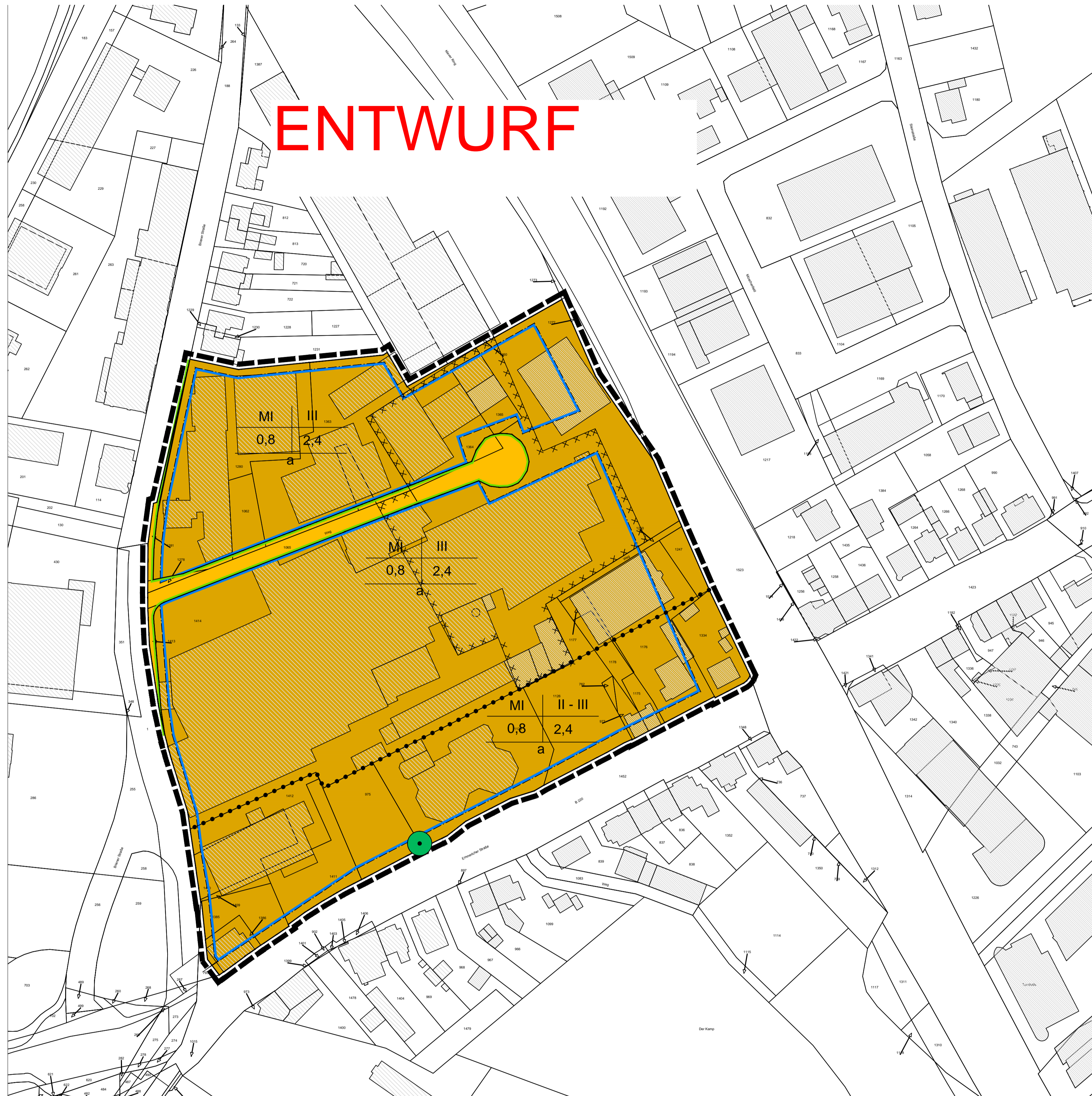


ENTWURF



Legende

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

1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Nutzungsschablone

MI	II - III
0,8	2,4
a	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Mindestanzahl - Maximalanzahl
Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise a = abweichend

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.12. 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
(§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Mischgebiet (MI) ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Einzelhandelsbetrieb entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom Februar 2014, welches von der Gemeinde als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der Klever Liste zu entnehmen.

1.2 In dem Mischgebiet ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gartenbaubetriebe unzulässig.

1.3 In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind die Gebäude in abweichender Bauweise (a) zu errichten. Die Gebäude dürfen länger als 50 Meter sein. Weiterhin können die notwendigen Abstandsflächen auf bis zu 3 m reduziert werden, wenn die abstandsflächenauslösende Wand an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und keine weiteren bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu einer Größe von maximal 30 qm umbauten Raums gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2 Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Hinweise

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve a) über die Gestaltung von sonstigen Bereichen. Die anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Einzelne Bäume, die in der Planlegende zu erhalten sind, sind in der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve erfasst. Die Baumschutzsatzung der Stadt Kleve in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Baumschutzsatzung 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.
- Das Einzelhandelskonzept mit der Klever Sortimentsliste der Stadt Kleve, erstellt in 2018 durch die BBE Handelsberatung GmbH - Unternehmensberatung für den Handel Köln, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Landwehr 4-6, 47533 Kleve, 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.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planzeichnungsverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plannetzes in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Gemeindeordnung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bekanntmachungsverordnung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Abstandsflächen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.</p>	<p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeister</p> <p>(Northing)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeister</p> <p>(Northing)</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Die Bürgermeister</p> <p>(Northing)</p>

Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)

-unbestimmter Maßstab-

KLEVE *Bebauungsplan*
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-276-9
Ausfertigung

Gemarkung Kellen
Flur 8
Maßstab 1:1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)
Fachbereich Planen & Bauen

Mai 2018