



### Legende

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** Allgemeine Wohngebiete
  - MI** Mischgebiete
  - MK** Kerngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 

Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung		Vollgeschosse	
MI	MK	Zusatz der zulässigen Bauweisen	Zusatz der zulässigen Bauweisen	z. z. z. z.	z. z. z. z.
1,0	1,0	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.
2,2	2,2	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.
TH 8-11 m	TH 8-11 m	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.
36/45*	36/45*	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.	z. z. z. z.
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—
- Verkehrsflächen
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Parkfläche
  - Durchfahrt im Erdgeschoss (lichte Höhe max. 3,50 m)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - T = Traflo
- Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Straßenbegleitgrün
  - Erhaltung: Bäume
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Denkmalbereich Tiergarten
  - Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve
  - Sonstige Planzeichen
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

- #### Klevert 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 Musikinstrumente, 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/Spieldatenträger (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren, Reisegepack
  - Medizinische und orthopädische Artikel
  - Blumen/Uhren 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. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
  - Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
  - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
  - Sportartikel, Campingartikel
  - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
  - Antiquitäten und Gebrauchswaren
  - Kraftwagen und -zubehör

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
      - Gartenbaubetriebe und
      - Tankstellen.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig ist:
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Mischgebiet
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebiet (MI) allgemein zulässige Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen und
      - Vergnügungsstätten.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig ist:
      - Vergnügungsstätten.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 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 Kernsortimenten.
 Die Definition der zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klevert Liste, welche nebenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich entlang der 'Große Straße' folgende in den festgesetzten Kerngebieten MK 6 bis MK 12 allgemein zulässige Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 BauNVO nur im ersten Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig ist:
      - Vergnügungsstätten.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 bis MK 5, MK 13 und MK 14 allgemein zulässige Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig ist:
      - Vergnügungsstätten.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Kerngebiet (MK) allgemein zulässige Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig ist:
      - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Im Kerngebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
      - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erzeugung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Kerngebiet (MK) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig ist:
      - Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen.
    - Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind entlang der 'Große Straße', der Kavanerstraße und der Wasserstraße in den festgesetzten Kerngebieten MK 1, MK 4 und MK 6 bis MK 12 sonstige Wohnungen zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.
    - Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind in den festgesetzten Kerngebieten entlang der Straße 'Hasenberg', 'Kloppberg', 'Stöckstraße', 'Marktstraße', 'Hopfensacksteig', 'Regenbogen' und 'Gerwin' sonstige Wohnungen ab dem Erdgeschoss zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**
  - Die Höhe baulicher Anlagen ist im Kerngebiet MK 1, MK 4 und MK 6 bis MK 12 gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als minimale und maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt.
  - Die Traufhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche im Bereich der vorhandenen Bürgersteigherante oder die Mitte der Straße. Die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandene Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Es ist eine Traufhöhe von mindestens 9 m und maximal 11 m festgesetzt.
  - Ausnahmen von den festgesetzten Traufhöhen sind zulässig, wenn Anpassungen an die vorhandenen Traufhöhen der Nachbarbebauung dies erfordern. Dabei darf die festgesetzte Mindestgrenze der Traufhöhen um maximal 50 cm unterschritten und die festgesetzte Höchstgrenze um maximal 50 cm überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

In den Kerngebieten kann an den festgesetzten Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen um maximal 1,0 m gestattet werden.
- Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)**

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm, die außerhalb des Baufensters liegen, sind zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind, wenn Baummaßnahmen im unmittelbaren Umfeld stattfinden, nach DIN 18920 bzw. der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP-4) vor Beschädigungen zu sichern. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Erdeingriffe im Plangebiet sind ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG ist erforderlich. Wer einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 DSchG NW bedarf, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Näheres wird durch Nebenbestimmungen in der Erlaubnis geregelt (§ 29 DSchG NW).

### Hinweise

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Gestaltungsatzung 'Kleve-Innenstadt' der Stadt Kleve erfasst.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Bodendenkmals 'Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve'. Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich im Denkmalbereich 'Tiergarten'. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmale zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- Die anfallenden Kosten im Zuge archäologischer Funde sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW).
- 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 Bedeutungskategorie 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 Bombenabwurfgebietes 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, welches der Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 09.10.2019 beschlossen hat, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Einzelne Bäume, die gem. Nr. 13 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.
- Vor Renovierung oder Abriss von Gebäuden sind diese von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und / oder Zwerg- und Breitflügeliedermäusen untersucht zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten dieser Arten dabei festgestellt werden, sind die in den Artprotokollen aufgeführten Maßnahmen durchzuführen. Die Artprotokolle sind dem Architekturbüro als Fachbeitrag des Büros Sterna, Kranenburg und Graevendahl GmbH, Goch vom Februar 2016 zu entnehmen, welcher Bestandteil zum Bebauungsplan ist. Der Fachbeitrag kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.

Rechtsgrundlage	Gemeinderat	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	Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5)	-unbestimmter Maßstab-
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: <b>Baugesetz (BauGB)</b> in der derzeit gültigen Fassung. <b>Baunormenverordnung</b> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunormenverordnung BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Planungsrecht</b> Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen sowie über die Darstellung des Plangebietes in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bauordnung</b> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) in der derzeit gültigen Fassung.	Gemeinderat der Stadt Kleve Gemeinderat für das Land Nordrhein-Westfalen (GZ NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bekanntmachungsverordnung</b> Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Besuchen (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Zusatzbestimmungen</b> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsbestimmungen) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die erdgeschossigen Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben.</b> <b>Bauordnung</b> für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Im insbesondere treten die Festsetzungen (nach Teil 4 der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft):</b>	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve aufgestellt worden. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am	Nach öffentlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.08.2016 bis zum 14.09.2016 anlässlich der öffentlichen Beteiligungen und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 14.09.2016.	Nach öffentlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.08.2016 bis zum 14.09.2016 anlässlich der öffentlichen Beteiligungen und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußern gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 14.09.2016.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 14.09.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die öffentliche Bekanntmachung über den Satzungserlass durch den Rat der Stadt Kleve erfolgte am 14.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.		<b>Bebauungsplan Nr. 1-085-3</b> Ausfertigung (bei Rechtskraft) Gemarkung: Kleve Flur: 26, 27, 28 Maßstab: 1 : 1.000  Kartenmaterial: © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2016)