



Hinweise

1. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrgeländesysteme verwendet werden sollen.
2. Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Der Rhein ist Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) eingestuft. 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. Die "Empfehlung zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet" des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
3. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodenkämaler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchGNW) verfahren.
4. 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.
5. Das Vergnügungstättenkonzept, 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.
6. 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.
7. Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zur Berücksichtigung der Erdbefahrung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet die Erdbebenzone 0 / geologische Untergrundklasse S 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.
8. 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.
9. 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 veröffentlicht.

- Gründnerische Hinweise**
1. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterrichten 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.
 2. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plannetzes 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-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. Abstandserlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom einschließlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	
	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	
	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	

LEGENDE

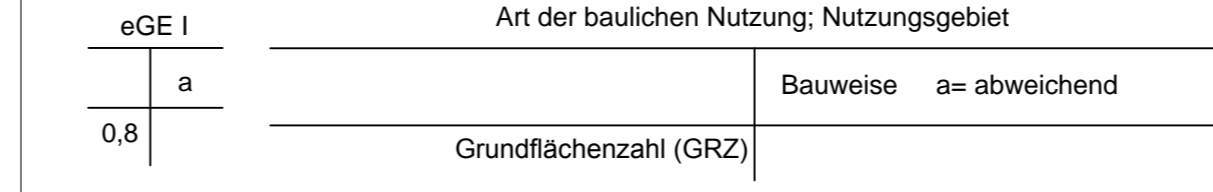
Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- eGe** eingeschränktes Gewerbegebiet
- Ge** Gewerbegebiet

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



GH max. 10,00 m maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern

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

- ö** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- p/ö** Private/Öffentliche Grünflächen Straßenbegleitgrün

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**
- Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- schädliche Bodenveränderungen**
1 : Flächenart AS, Name 0260, Ortsübliche Bezeichnung: Teer-/Bitumenprod., Dinnendahlstraße (Schneider...)
2 : Flächenart AA, Name 0118, Ortsübliche Bezeichnung: Dinnendahlstraße, westl. Tweestrom
3 : Flächenart BS, Name 1276, Ortsübliche Bezeichnung: Schrottplatz SK-Metals

Textliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-21 BauNVO)
1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 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 jene Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, zulässig.
1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle gem. § 1 Abs. 5 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
1.3 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätte ist innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 Abs. 6 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
1.4 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "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 Großflächigkeit nicht überschritten wird.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
2.1 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.
2.2 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die Hinterkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Hinterkante ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandene Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
2.3 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 Schrittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.
2.4 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zur Nutzung von Sonnenenergie können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereiches eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude dürfen mit einer Länge von über 50 Metern errichtet werden.
- 4 **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
4.1 Der private Grünstreifen entlang der Ziegelstraße sowie der öffentliche Grünstreifen entlang der Dinnendahlstraße kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für jedes Grundstück an einer Stelle in notwendiger Breite von maximal 8 m für eine gemeinsame Zu- und Abfahrt unterbrochen werden. Sollte das Grundstück eine Fläche von 3.000 m² überschreiten, darf ausnahmsweise eine zweite Zufahrt in einer Breite von maximal 8 m errichtet werden.
- 5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzeinrichtungen an einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird. Hinweise 2 und 9 sind zu beachten.

Kennzeichnung

1. Die mit schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind. Sämtliche Baumaßnahmen, die den Boden eingegriffen werden soll und die sich in den gekennzeichneten Flächen befinden, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmitel

Zentrenrelevante Sortimente

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren,
- Schneiderbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Keramische Erzeugnisse, Glaswaren Musikinstrumente, Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brot-, Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger/Sporthandel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen/Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Betten (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten)
- 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 Korbbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingbedarf, Grillgeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter
- Kraftwagen und -zubehör



KLEVE *Bebauungsplan*
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 3-340-0
Ausfertigung
Gemarkung: Rindern Flur: 15;16
Maßstab: 1 : 1000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen