Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	
	g
0,6	(1,2)

Art der baulichen Nutzung	Nummer des Nutzungsgebiets	
	Bauweise	*g = geschlossen*
Grundflächenzahl	*Geschossflächenzahl*	

AH: maximale Außenwandhöhe in Meter über NN
FH: maximale Firsthöhe in Meter über NN

$L_{EK,T}$ 67 Lärmkontingentierung tags
$L_{EK,N}$ 55 Lärmkontingentierung nachts

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze — Baulinie

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen — V verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie — Fußgängerbereich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Rad- und Fußweg

P Öffentlich Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — Elektrizität

9. Grünflächen

Grünflächen — ö = öffentlich — Parkanlagen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Baum

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal Altstadt Kleve)

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TGA Tiefgarage

Zufahrtbereich Tiefgarage

Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen; hier Bodenverunreinigungen

Nachrichtliche Darstellung

16,49 Geländehöhe in Meter über NN

Grenze des zentralen Versorgungsbereichs

Position "Netelenhorst" und Stadtmauer

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Kerngebiete (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:
a)Vergnügungsstätten, und zwar jedweder Art, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
b) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO,
c) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO außer ab dem 1.Obergeschoss
d) Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

1.1.2 In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
Im MK 1a und 2 sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs.9 BauNVO nur ausnahmsweise oberhalb des Erdgeschosses zulässig

1.1.3 In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 7 I.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:
Einzelhandelsbetriebe gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO ab dem zweiten Obergeschoss.

1.1.4 In den festgesetzten Kerngebieten werden folgende nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im gesamten Plangebiet Normal Null (NN).Der Bezugspunkt ist immer der nächstgelegende festgesetzte Bezugspunkt in der Planzeichnung.

2.2 Im Plangebiet sind die Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgelegt. Die Wandhöhe ist das Maß der aufstehenden Gebäudeaußenhülle von der Bezugsebene bis zum oberen Wandabschluss inklusive ggf. erforderlicher Absturzsicherungen.
Die Firsthöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss der Dachhaut bzw. der obersten Attika des Gebäudes.

2.3 Die Höhe von Außenwänden als Teil der aufstehenden Gebäudeaußenhüllen gemäß Nr. 2.2 darf durch Technikgeschosse und/ oder andere Dachaufbauten für technische Anlagen (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen etc.) nur dann überschritten werden, wenn diese um mindestens 2,0 m von den betreffenden Außenwänden zurückgesetzt angeordnet werden. Sie dürfen von 2,5 m gegenüber dem oberen Abschluss der betreffenden Außenwand (inklusive Attika sowie ggf. erforderlicher Absturzsicherungen) nicht überschreiten.

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

3.1 In den Kerngebieten kann an festgesetzten Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 Satz3 BauNVO ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen um maximal 4,0 m gestattet werden.

3.2 An der zeichnerisch festgesetzten Baulinien ist auf einer Länge von mindestens 70 % pro Ladenlokal anzubauen.

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

4.1 In den Kerngebieten sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

5. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung sind Baumpflanzungen im Fußgängerbereich entlang des Spoykanals vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von 6,25 m^2 offen zu halten und mit Bodendeckern gemäß den einschlägigen Richtlinien, die zu beachten sind, zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäumen sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.
Pflanzliste - Straßenbaumpflanzungen am Spoykanal (siehe Klever Pflanzliste)
Mindestqualität: Hochstamm, StU 18-20 cm

Auswahl:
- Tilia cordata — Winder-Linde (auch Sorten Erecta, Greenspire, Rancho)
- Tilia europaea — Holländische Linde
- Tilia europaea "Pallida" — Kaiser-Linde

6. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Innerhalb der Festsetzung „Tiefgarage" ist die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn der Ausführungsplanung seitens der Unteren Denkmalbehörde und des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zugestimmt wurde und die notwendigen archäologischen Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen erfolgt sind

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbilds und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich erfasst. Die detaillierten Regelungen sind dem Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

2. Die folgenden Altlastengutachten sind Bestandteil des Bebauungsplans:
a) Gutachten des Dr. Ing. Horst G. Giese, Hannover, vom 04.03.1996
b) Gutachten des Ingenieurbüros Halbach + Lange, Sprockhövel, vom 25.11.2010
Grundsätzlich bestehen gegen die geplanten Nutzungen keine Bedenken. In den gekennzeichneten "Flächen mit umweltgefährdeten Stoffen" sind aber bei der Anlage von Kellergeschossen wegen erhöhter Methanmeßwerte äußere, passive Bodenluftdrängen anzulegen. Eingriffe in den Boden im Bereich der genannten Altstandorte sind durch einen im Bereich der Altlasten erfahrenen Gutachter zu begleiten, welcher im Vorfeld der Unteren Bodenschutzbehörde bekannt zu geben ist.
Die Entsorgungswege der anfallenden Aushubmassen im Bereich der Altlastenstandorte sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen, da beim Bodenaushub mit einem Anteil von Material gerechnet werden muss, das in die Wertungsklasse > Z2 nach LAGA- Richtlinie einzuordnen ist und einer gesonderten Entsorgung bedarf. In den geplanten, unbefestigten Grünflächen sollte vorsorglich unbelasteter Oberboden als Deckschicht von min. 0,35 m eingebaut werden. Die Gutachten können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

3. Die „Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der Unterstadt Kleve" der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, vom März 2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

Die Archäologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 1-279-0/1-279-1 des Büros Wroblewski Archäologie und Burgenforschung, Kleve, vom März 2011 und die Archäologische Untersuchung an der Werftstraße von Ocklenburg Archäologie aus Essen sind Bestandteile des Bebauungsplans. Die Untersuchungen können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

4. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im April 2014 durch die BBE Handelsberatung GmbH, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden. Zusätzlich ist das Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH von 2013 ebenfalls Bestandteil der Begründung und kann bei der Stadt Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich teilweise das eingetragene Bodendenkmals KLE-245 (Altstadt Kleve) und teilweise der Denkmalbereich Tiergartenstraße/ Kavarinerstraße. Für Erdarbeiten ist daher gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

6. 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.

7. Der Wasserstand des Spoykanals ist in engen Grenzen konstant. Er liegt zwischen 12,00 m und 12,50 m über NN. Heraus ergeben sich Zwangspunkte für die Oberflächenentwässerung. Es wird empfohlen, die hohen, jedoch unter dem Spoykanalwasserstand liegenden Grundwasser- stände bei der Bebauung zu berücksichtigen.

8. Ist im Rahmen einer Baumaßnahme eine temporäre Absenkung des Grundwassers notwendig, bedarf diese einer vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen. Vor einer Förderung und Ableitung des Grundwassers ist zum einen nachzuweisen, dass das geförderte Wasser nicht verunreinigt ist und zum anderen, dass durch die Förderungsmaßnahmen keine Verschleppung möglicher Untergrundbelastungen im Umfeld ausgelöst wird.

9. Die Durchführung des dargestellten Gewässerausbaus bedarf eines eines vorherigen Planverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde Kreis Kleve zu beantragen.

10. Für alle Gebäude und Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 20 m überschreiten, ist eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf erforderlich.

11. Der Geltungsbereich liegt in einem Kampfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu erbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen spreche, zweckmäßig mit den Baubeginn durchzuführen. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanische Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

12. Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, erstellt im April 2013 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

13. Die Klever Sortimentsliste der Stadt Kleve ist Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Liste kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen angefordert werden.

14. Die Klever Pflanzliste der Stadt Kleve ist Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Liste kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen angefordert werden.

15. In den Flächen, in denen der Erhalt von Bodendenkmalsubstanz nicht gewährleistet werden kann, ist ihre fachgerechte archäologische Untersuchung, Dokumentation und Bergung zu gewährleisten und im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. § 21 Abs. 4 i.V.m. § 9 DSchG NW mit dem Fachamt abzustimmen.

18. Die DIN 45691 Beuth-Verlag Berlin ist Bestandteil des Bebauungsplan. Diese DIN kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen werden

Rechtsgrundlage

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 Planinhalts 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 kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Im Insbesonderen treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:

-Bebauungsplan Nr.: X-XXX-X
-Bebauungsplan Nr.: X-XXX-X

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom aufgestellt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .

Kleve, den

Die Bürgermeisterin (Northing) — Die Bürgermeisterin (Northing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich unterrichten und äußern.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin (Northing)

Beschluss als Satzung

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.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin (Northing)

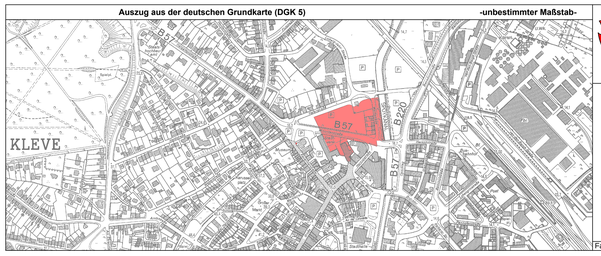
Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Kleve, den

Die Bürgermeisterin (Northing)

Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5) **-unbestimmter Maßstab-**



Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-279-2
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 27; 41; 44
Maßstab: 1 : 1000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)

Fachbereich Planen & Bauen — 7.09.2017