



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 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 Nutzungsschablonen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abfallentsorgung

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

- Private Grünflächen
- Uferbereich

Sonstige Planzeichen

- Kennzeichnung von Baugrenzen, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind; siehe textl. Festsetzung Nr. 6
- Umgrenzung von Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

- Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Schutzbereichs des eingetragenen Bodendenkmals „mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve“ Abzuchanzeigen und Bauarbeiten sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
- Die anfallenden Kosten im Zuge archäologischer Funde sind im Rahmen des Zusammen vom Vorhabenrisiko nach § 29 Abs. 1 DSchG NW zu übernehmen.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler 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 Vergnügungsfestplan, 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 Verkehr 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 Sitzplätze erhalten werden können.
- Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zu berücksichtigen die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Für bauliche Anlagen des öffentlichen Hochbaus ist im Planungsbereich die Erdbebenzone 0 / geologische Untergrundklasse 5 gemäß DIN 4149:2009 (4. Auflage in deutschen Erdbebengebieten) anzusetzen. Es wird empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorie II und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Das Bebauungsplan liegt innerhalb eines ehemaligen Kampfland und Bombenabwurfgebietes des zweiten Weltkriegs. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu bebauenden 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 Bebauungsplan 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 Quellwasser 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 Deichverbandes sind zu beachten.
- 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 Hochwasseratlanten- und Hochwasserisokonten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de verfügbar.
- Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist der Baugrund, insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten, objektiv zu untersuchen und zu bewerten.
- Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1-333-0 erstellt durch TAC-Technische Akustik 2016, ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Die Einhaltung der artschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu gewährleisten. Zur Vermeidung artschutzrechtlicher Vorhaben sind gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Vor Umbauarbeiten an der äußeren Gebäudewand, Sanierungen oder Abbrachen der Bestandsgebäude sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Dohren, Haussepiolen, Mauerschlangen und/oder Zweig- und Breitflügelgehäusen untersuchen zu lassen.
Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden sind die entsprechenden artschutzrechtlichen Gutachten festgelegten Vermeidungs- und vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.
Nähere Informationen können der artschutzrechtlichen Untersuchung zu entnehmen, welche Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterscheiden Leitlingen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhalten 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 nordrhein-westfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-21 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässige 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
 - Vergnügungsfestplan
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsfestplan
 - 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 Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt wird. Im Mischgebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.
 - Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ist der Klever Liste, welche untenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Nutzungsgebiet WA 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Gebäude dürfen mit einem Abstand von 2 Metern an der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - In Mischgebiet darf gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO alleseitig um 1 Meter für 1 Geschoss von der Baulinie zurücktreten 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 Gebäudelängen (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.
 - Die Bezugsebene für die Höhenbegrenzung wird durch die Referenzpunkte (RP) definiert.
 - Die maximalen Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern als maximale Außenwandhöhe und bei geneigten Dächern als maximale Firsthöhe. Die Firsthöhe ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schranke 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. 4 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 aufscheidenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung 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 WA 3 außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig.
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m² umbauten Raum nicht zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Nutzungsgebiet WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 an den gekennzeichneten Fassaden unzulässig.
 - Offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind jedoch in allen vordere genannten Bereichen zulässig, wenn im Bebauungsplan nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Bebauung und Gestaltung keine Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) überschritten werden oder die Grundrisgestaltung an den entsprechenden Fassaden keine schutzbedürftigen Räume vorsieht.

Örtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Vorgaben sind landschaftsprägend zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante.
Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.
Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserundurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.
Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so anzustellen oder aufzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzanlagen bei einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird. Hinweise 9 und 10 sind zu beachten.

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente

 - Nahversorgungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Apotheken
 - Drognerien, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Zentrenrelevante Sortimente

 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderebedarf, 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 (Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
 - Spielewaren, 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

 - Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
 - Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsmaterial für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte, Garten- und 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
 - Sportgeräte, Campingartikel
 - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
 - Antiquitäten und Gebrauchswaren
 - Kraftwagen- und -zubehör

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: 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 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 Immissionsschutz 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 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung 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	Kleve, den	
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	
(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	

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

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen

