



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

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

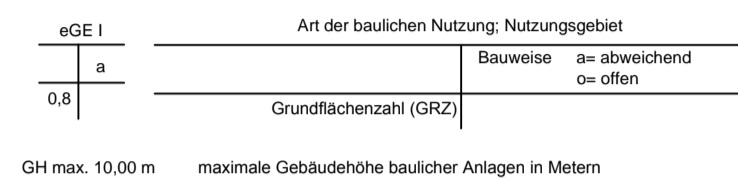
eingeschränkte Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Grünflächen

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

Private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hinweise

- Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrigolensysteme verwendet werden sollen.
- 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 Quilwasser 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 Bodendenkmaler 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 Vergnügungsstättenkonzept, 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 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.
- Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet die Erdbebenzone 0 / geologische Untergrundklasse 5 gemäß DIN 4149-2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" anzusetzen. Es wird empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- 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.
- 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 Hochwasserfahrplänen- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen 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.
- Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1-21 BauNVO)
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 1 und 2) 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.
 - In den Nutzungsgebieten 1 und 2 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.
 - Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte ist in den Nutzungsgebieten 1 und 2 gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Wohnungen" ist in dem Nutzungsgebiet 1 gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - Im Nutzungsgebiet 1 ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentralen- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Kleve Liste zu den Sortimenten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Verkaufsstellen des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Größtfläche nicht überschritten wird.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Nutzungsgebiet 1 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Gebäude dürfen mit einer Länge von bis zu max. 70 Metern errichtet werden.
 - 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.
 - Die Bezugsebene wird im weiteren Verlauf noch definiert.
 - Die maximalen Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern als maximale Außenwandhöhe und bei geneigten Dächern als maximale Firsthöhe. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Der private Grünstreifen entlang der Daimlerstraße kann für Zufahrten in notwendiger Breite von maximal 8 - 10 Meter unterbrochen werden.
- Anbauverbotszone**
 - An der Straße Klever Ring / 89 befindet sich eine Anbauverbotszone von 20 m. Die gewerblichen Flächen innerhalb dieser Anbauverbotszone unterliegt den gesetzlichen Nutzungsbeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes. Neben Hochbauten sind auch zwingend zu den Hochbauten außerhalb der Anbauverbotszone gehörende bauliche Anlagen z.B. Feuerwehrrumfahrten und baurechtlich notwendige Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone verboten.

Kleiver 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/Artikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
 - Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung
 - Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Büsten/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
 - Wohmöbel, 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
 - Sportgroßgeräte, Campingartikel
 - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
 - Antiquitäten und Gebrauchsgüter
 - Kraftwagen und -zubehör

| Rechtsgrundlage | Beschluss zur Aufstellung | Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 | Beteiligung gemäß § 13 a | Beschluss als Satzung | Bekanntmachung |
|--|---|---|---|---|---|
| <p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung (BauO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> | <p>Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Abstandserlass (AbstErl) in der derzeit gültigen Fassung.</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis</p> | <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom bis unterrichten und äußern.</p> | <p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsgründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.</p> | <p>Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.</p> |
| | Kleve, den | Kleve, den | Kleve, den | Kleve, den | Kleve, den |
| | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin | Die Bürgermeisterin |
| | (Northing) | (Northing) | (Northing) | (Northing) | (Northing) |

Bebauungsplan Nr. 3-336-0
 Ausfertigung
 Gemarkung: RindernFlur: 16
 Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
 © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen

