



- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MU** Urbane Gebiete
 - MK** Kerngebiete
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Nutzungscharaktere		III Vollgeschosse-Hochmaß
MK	Art der baulichen Nutzung	35/45' Dachneigung
II g	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	
1,0 (2)	max. zulässige Grundfläche	
TH 8-11 m	max. zulässige Traufhöhe	
TH max.	Traufhöhe (mindestens - maximal) maximale Traufhöhe	
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsfächern
 - Öffentliche Straßenverkehrsfächern
 - Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Grünflächen
 - Grünflächen: ö = öffentlich, p = privat
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Uferbereich
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung: Bäume
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt Kleve
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - hier: Verfüllung Nassauer Allee / Kernisdahl
 - Genoze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- ### 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 zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
 - Urbanes Gebiet
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsgaststätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur im ersten Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig ist;
 - Tankstellen.
 - Kerngebiet
 - Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich entlang der Straßen 'Große Straße' und 'Herzogstraße' folgende in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 allgemein zulässige Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im ersten Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig ist:
 - Vergnügungsgaststätten.
 - 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 Nutzungsarten Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt wird. Im Kerngebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung 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 in dem festgesetzten Kerngebiet MK 1 und MK 2 sonstige Wohnungen zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist im Kerngebiet MK 1 und MK 2 gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als minimale und maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt.
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist im Urbanen Gebiet MU 5 gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als minimale und maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt.
 - Die Höhe baulicher Anlagen ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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 Bürgersteighinterkante oder die Mitte der Straße. Die Hinterkante sowie die Mitte der Straße ist bezogen auf die der jeweiligen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewand. Das Maß ist auf der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Im MK 1 und MK 2 ist eine Traufhöhe von mindestens 9 m und maximal 11 m festgesetzt. Im MU 5 ist eine Traufhöhe von mindestens 9 m und maximal 11 m (Bezugspunkt Wasserstraße) sowie eine maximale Traufhöhe von 3,50m (Bezugspunkt Schloßtorstraße) festgesetzt. Im WA 1 ist eine Traufhöhe von mindestens 9 m und maximal 11 m (Bezugspunkt Wasserstraße) sowie eine maximale Traufhöhe von 3,50 m (Bezugspunkt Schloßtorstraße) 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 und Urbanen Gebieten 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. 25b)

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 Baumaßnahmen 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)

Erdingriffe im Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals 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. 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.
 - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
 - 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 potentieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien 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 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 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 Einzelhandelskonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Das Vergnügungsgaststättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsgaststättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmen und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
 - 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.
 - Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche 'Verfüllung Nassauer Allee / Kernisdahl'. Weitere Informationen sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve erhältlich.

ENTWURF

Rechtsgrundlage	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-
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetz (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>BauNVO in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Planungsrecht</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Flächennutzungsplanung</p> <p>Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Bauordnung</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Gemeinderat</p> <p>Gemeinderat der Stadt Kleve</p> <p>Bekanntmachungsplanung</p> <p>Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Diensten (Bekanntmachungsverordnung, BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Zusätzliche</p> <p>Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleistungs- und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsbesitz) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufzuheben.</p> <p>Im Besonderen treten die Festsetzungen nach Teil 4 der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft:</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve von der Öffentlichkeit genehmigt worden.</p> <p>Die umschließende Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte am</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom Entwurf des Bebauungsplans äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Entwurf des Bebauungsplans äußern.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am</p> <p>gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.</p>	<p>Die umschließende Bekanntmachung über den Satzungserlass durch den Rat der Stadt Kleve erfolgt am</p> <p>gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am</p> <p>erfolgt.</p>	
Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den	Kleve, den		
Die Bürgermeister	Die Bürgermeister	Die Bürgermeister	Die Bürgermeister	Die Bürgermeister	Die Bürgermeister		
(Notring)	(Notring)	(Notring)	(Notring)	(Notring)	(Notring)		

Bebauungsplan Nr. 1-086-5
Ausfertigung (bei Rechtskraft)
Gemarkung: Kleve
Flur: 27, 28, 44
Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)

Fachbereich Planen & Bauen