



Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 1.3.1. Gewerbegebiete eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung und Nr. des Nutzungsgebiets

Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
GH max. = maximale zulässige Gebäudehöhe über NN	
Bauweise o = offen, g = geschlossen, a = abweichend	
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
 - 5.2.1. Bahnanlagen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Grünflächen (o = öffentliche)
 - Parkanlage
- 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 (erhaltenswerter Baum, der ggf. bei Änderungen der Straße entfallen muss)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Legende

- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 15.12. 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 (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Referenzpunkt für die Höhenfestsetzung; entspricht 14,74 m ü. NN

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiet GEe1) 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 Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das angrenzende Mischgebiet nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude zulässig.

 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Tankstellen

 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten

 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsarten Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude eingeschränkt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass von einem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zulässig, solange sie der Versorgung des Gebiets dienen. Daher sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig, welche dem Betriebstyp "Convenience-Store" bzw. "Nachbarschaftsladen" zugehörig sind. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste zu entnehmen.

 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. Bezugsebene ist der angegebene Referenzpunkt mit einer Höhe von 14,74 m ü. NN.
- Mischgebiet (MI)**
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten.

 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
 - Vergnügungsstätten.

 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 Nutzungsarten Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass von einem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind zulässig, solange sie der Versorgung des Gebiets dienen. Daher sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig, welche dem Betriebstyp "Convenience-Store" bzw. "Nachbarschaftsladen" zugehörig sind. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**
 Im GEe1 wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird so definiert, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sowie auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, solange andere bauordnungsrechtliche Aspekte dem nicht entgegenstehen.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Bindung für den Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die im Plan gekennzeichneten, zu erhaltenden Einzelbäume zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Sie sind während Abriss- und Baumaßnahmen 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.

Hinweise

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW 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 jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Die Satzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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 potenzieller 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 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kleve, welches am 22.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat der Stadt Kleve beschlossen wurde, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Vergnügungsstättenkonzept kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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.
- 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.
- Im Plangebiet befinden sich Altstandorte. Bei baulichen Veränderungen in dem betroffenen Bereich ist die Altlastensituation zu berücksichtigen.

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
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 Baupläne sowie über die Darstellung des Planskennzeichens (Abstandsersatz) in der derzeit gültigen Fassung Bauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung Im Inbesonderen treten die Festsetzungen (auch Teile) der folgenden, rechtskräftigen Bebauungspläne außer Kraft: - Bebauungsplan Nr.: X.XXXX.X - Bebauungsplan Nr.: X.XXXX.X	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden. Die erstzählige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ... Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothing)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ... bis ... einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothing)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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 (Nothing)	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothing)	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsentwurf durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt. Kleve, den ... Die Bürgermeisterin (Nothing)

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

Bebauungsplan
STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-293-0
 Ausfertigung
 Gemarkung: Kleve
 Flur: 44
 Maßstab: 1 : 1.000

Kartenmaterial:
 © Geobasisdaten: Kreis Kleve (2016)

Fachbereich Planen & Bauen 31.03.2017