



### Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
    - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete: großflächiger Einzelhandel und Wohnen (§ 11 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl      |
- maximale Gebäudehöhe (GH = Gebäudehöhe)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
    - 6.1. Straßenverkehrsflächen
    - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
    - unterirdisch, Gasleitung
    - Schutzstreifen Gasleitung, 4 m Abstand
  - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
    - unter Denkmalschutz stehende Fassade
  - Sonstige Planzeichen
    - 15.12. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
    - 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)

### Textliche Festsetzungen

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

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und Wohnen wird genauer definiert und die zulässige Nutzung konkret benannt.

1.1 Einzelhandel  
Innerhalb des Sondergebietes ist die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zulässig mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Der Lebensmittelmarkt darf auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente anbieten. Die übrigen 90 % der Verkaufsfläche sind für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Klever Liste zu nutzen.  
Weiterhin ist in dem Sondergebiet eine Bäckerei mit Gastronomieangebot mit einer Nutzfläche von maximal 150 m² zulässig.

1.2 Wohnen  
Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Insgesamt sind im gesamten Plangebiet maximal 15 Wohneinheiten zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 25 BauNVO)**

2.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen gem § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 BauNVO über 30 m² umbauten Raums außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmeweise können Nebenanlagen gem § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**

3.1 Gebäudehöhe  
Im gesamten Plangebiet ist die Gebäudehöhe auf maximal 12,50 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe ist als Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Dachs definiert.  
Die Bezugsebene der Gebäudehöhe ist die anbaufähige Verkehrsfläche. Das Maß ist in der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.
- Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

4.1 Auf mindestens 5 % der Sondergebietsfläche sind Pflanzstreifen anzulegen.  
4.2 Je vier notwendigen Stellplätzen ist ein mittel- bis großkröniger Laubbaum anzupflanzen. Sichtdreiecke in den Einfahrtsbereichen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### Hinweise

- 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 Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurf- und Kampfgelbiets, weshalb die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche empfohlen. Zur genaueren Festlegung des weiteren Vorgehens wird um einen Ortstermin mit allen Beteiligten gebeten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Betrachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen z.B. Verfärbungen empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden und die zuständige Ordnungsbehörde ist umgehend zu verständigen.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, so wird nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) 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 (z. B. zum Öffnen der Tore) ohne Behinderung des Straßenverkehrs und des Rad- und Fußverkehrs möglich ist und vorhandene Straßenbäume erhalten werden können.
- Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil 4 (RAS-LP 4) können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen 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 Quailwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann.
- Wenn bauliche Anlagen einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20 m überschreiten, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr notwendig.
- 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.
- An der Wiesenstraße im Bereich der Bahnschienen befinden sich Versorgungsleitungen und Schieberkreuze. Eine Zugänglichkeit der Absperrarmaturen muss jederzeit gewährleistet werden.

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><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der derzeit gültigen Fassung</p> <p><b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> in der derzeit gültigen Fassung</p> <p><b>Planungsrecht</b></p> <p><b>Bauordnung</b></p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ... bis ... erschiedlich äußern.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... erschiedlich äußern und äußern.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>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.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	<p>Die örtliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... erfolgt.</p> <p>Kleve, den ...</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> <p>(Nothing)</p>	

## Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 2-305-1

Ausfertigung (bei Rechtskraft)

Gemarkung: Kleve

Flur: 44

Maßstab: 1 : 500

**Kartenmaterial:**  
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2017)

Fachbereich Planen & Bauen

30.05.2017