



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- MK Kerngebiet
- MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablonen

MI	Art der baulichen Nutzung	Bauweise o = offen g = geschlossen
- g	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,6 (1,2)		

III-IV Geschossigkeiten (z.B. III als Mindest- und IV als Höchstgrenze)

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich

10. Wasseroberflächen und Wasserwirtschaft

- Wasseroberflächen

13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume

14. Stadterhaltung

- Umgrenzung von Einzel- und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal B/16/10/08)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nutzungsgebiete
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Kerngebieten (MK) Nr. 3 und 4 wird gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

1.2 In den Kerngebieten (MK) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 allgemein zulässige Nutzungsart "Vergnügungsgelände" nicht zulässig ist.

1.3 In den Mischgebieten (MI) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die Nutzungsart "Vergnügungsgelände" gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig ist.

1.4 In den Mischgebieten (MI) ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Einzelhandelsbetrieb entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom April 2007 eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der Klever Liste, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

1.5 In den Kerngebieten (MK) ist die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässige Nutzung Einzelhandelsbetriebe entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom April 2007 eingeschränkt. Es sind ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Klever Liste zulässig. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 In den Nutzungsgebieten 1 und 8 ist die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene Normalnull bis zum oberen Abschluss des Dachs (z.B. Attika, First).

2.2 Im Nutzungsgebiet 1 wird in der westlichen überbaubaren Fläche die Höhe baulicher Anlagen als maximale Oberkantenhöhe (OK), in der östlichen überbaubaren Fläche als maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

2.3 Im Nutzungsgebiet 8 wird die Höhe baulicher Anlagen als maximale Oberkantenhöhe (OK) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ausnahmsweise in den Erdgeschossen ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen um maximal 4,00 m von der Baulinie gestattet werden. Die Baulinien sind zu mindestens 50% zu überbauen.

Hinweise

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden die nachfolgend aufgeführten und in der Begründung näher beschriebenen Flächen entsprechend des Rd. Erl. des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.12.1992 "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" gekennzeichnet.

Fläche 1 (Bahnhofstraße 5 / Grabenstraße, Flurstücke 105 und 106)
In den Gebäuden der ehemaligen Bauschreinerei befindet sich derzeit eine Holzhandlung. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landes NRW unter der Landesregisternummer 100162 geführt.

Fläche 2 (Bahnhofstraße 31 Bendorfsstraße, Flurstücke 193, 330, 516-519)
Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Spedition. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landes NRW unter der Landesregisternummer 100136 geführt.

2. Die im Planentwurf mit der Nummer 1 gekennzeichnete "Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen" ist im Altlastenkataster des Landes NRW als Altlastverdachtsfläche mit der Landesregisternummer 100162 (Bauschreinerei, Bahnhofstraße 13) geführt. Eine detaillierte Untersuchung der Fläche steht noch aus. Die dort im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund einer o.g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein. Art und Umfang der Untersuchung ist mit dem Kreis Kleve (untere Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbildes und über die Gestaltung von Werbeanlagen im Innenstadtbereich erfasst. Die jeweils anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen.

4. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden sollen.

5. Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. Gräben 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.

6. Die Einfriedigung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungssatzung der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedigung gepflanzt werden, anzulegen sind.

7. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im April 2007 durch die CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH in Köln, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

8. 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 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 Deichverbands sind zu beachten.

9. Der Wasserstand des Spoykanals ist in engen Grenzen konstant. Er liegt zwischen 12,00 m und 12,50 m über NN. Hieraus ergeben sich Zwangspunkte für die Oberflächenentwässerung. Es wird empfohlen, die hohen, jedoch unter dem Spoykanalwasserstand liegenden Grundwasserstände bei der Bebauung zu berücksichtigen.

10. Teilbereiche des Plangebiets sind als Bodendenkmal B/15/10/08 eingetragen. Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Für alle übrigen Bereiche des Plangebiets wird beim Zutreten von Bodendenkmälern im Zuge von Erdarbeiten gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 18 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

11. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmälern zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

12. Bei Wiederaufnahme eines fahrplanmäßigen Schienenverkehrs auf der Strecke Kleve - Nijmegen (NL) ist mit Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb zu rechnen. Ansprüche der DB AG gegenüber können daraus nicht abgeleitet werden.

13. Für alle Gebäude und Gebäudeteile, die einzeln oder zusammen eine Bauhöhe von 20 m über Grund überschreiten, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf durchzuführen.

14. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbesäufungsdiens) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ergänzend wird auf die Verfügung der Bezirksregierung vom 16.06.2008 (Az. 22.5-3-5154036-126/08) verwiesen.

Klevertypenliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente
(für die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Kleve auch zentrenrelevant)
-Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke)
-Reformwaren
-Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
-Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
-Schnittblumen und kleinere Pflanzen
-Zeitung und Zeitschriften
-Tiemahrung

Zentrenrelevante Sortimente
-Parfümerie- und Kosmetikartikel
-Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
-Optische und akustische Artikel
-Bekleidung
-Wäsche und sonstige Textilien
-Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
-Schuhe
-Ledervern, Koffer und Taschen
-Uhren und Schmuck
-Bücher
-Fotoartikel und Video
-Sport- und Freizeitartikel, auch Campingartikel (außer Großgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe
-Spielwaren und Bastelartikel
-Erdkräuter
-Papier und Schreibwaren, Bürobedarf (sofern nicht überwiegend gewerbl. Abnehmer)
-Elektrohaushaltsgeräte
-Geschenkartikel
-Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
-Haus- und Heimtextilien (Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwagen, Gardinen und Zubehör)
-Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
-Teppich (keine Auslegeware)
-Lampen und Leuchten
-Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör
-Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente
-Sport- und Freizeitgeräte
-Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör, ohne Kinderwagen)
-Möbel (einschließlich Küchen)
-Büromöbel und Büromaschinen
-Tiere und zoologische Artikel
-Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, Gartengeräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
-Baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Beleuchtungskörper)
-Farben und Lacke, Tapeten
-Bodenbeläge, Teppiche (nur Auslegeware)
-Kfz-Zubehör
-Brennstoffe und Mineralerzeugnisse

Bestandangaben	Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Offenlegung	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<ul style="list-style-type: none"> Stadtgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze Bordstein, Fahrbahnbegrenzung Mauer Zaun Hecke Polygonpunkt mit Nummer Böschung Baum, Baumreihe Gebäude mit Geschosszahl- und Hausnummer Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauflächen Durchfahrt, Arkade Höhenlage ü. NN KV-Kabel 	<p>Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Kopie der amtlichen Katasterkarte (Stand 12/2009). Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustands richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Kleve, den</p> <p>öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585f.).</p> <p>BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).</p> <p>Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56).</p> <p>Bauordnung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 296) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863).</p> <p>Gemeindeordnung Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 466) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).</p> <p>Bekanntmachungsverordnung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung, BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 09.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).</p> <p>Abstandsflächen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) vom 06.06.2007 (MBl. NW. S. 659, Nr. 29/2007)</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 1-21-0</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 07.07.2010 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss, sowie der Beschluss zu Offenlegung wurde am 17.11.2010 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Bei der Bekanntmachung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.</p> <p>Kleve, den 17.03.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung (Haas)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.2010 hat dieser Bebauungsplan mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.11.2010 bis 29.12.2010 einschließlich ausgetragen.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung (Haas)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.2010 hat dieser Bebauungsplan mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 vom 29.11.2010 bis 29.12.2010 einschließlich ausgetragen.</p> <p>Kleve, den 17.03.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung (Haas)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2011 als unterrichtlich und äußern.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung (Haas)</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 02.03.2011 als Satzung beschlossen.</p> <p>Kleve, den 17.03.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung (Haas)</p>	<p>Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Abstimmungsverfahrens gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 16.03.2011 öffentlich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 16.03.2011 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Kleve, den 17.03.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>In Vertretung (Haas)</p>

Bebauungsplan
STADT KLEVE

Nr. 1-257-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 44
Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: Kocks / Ruckes
Januar 2011