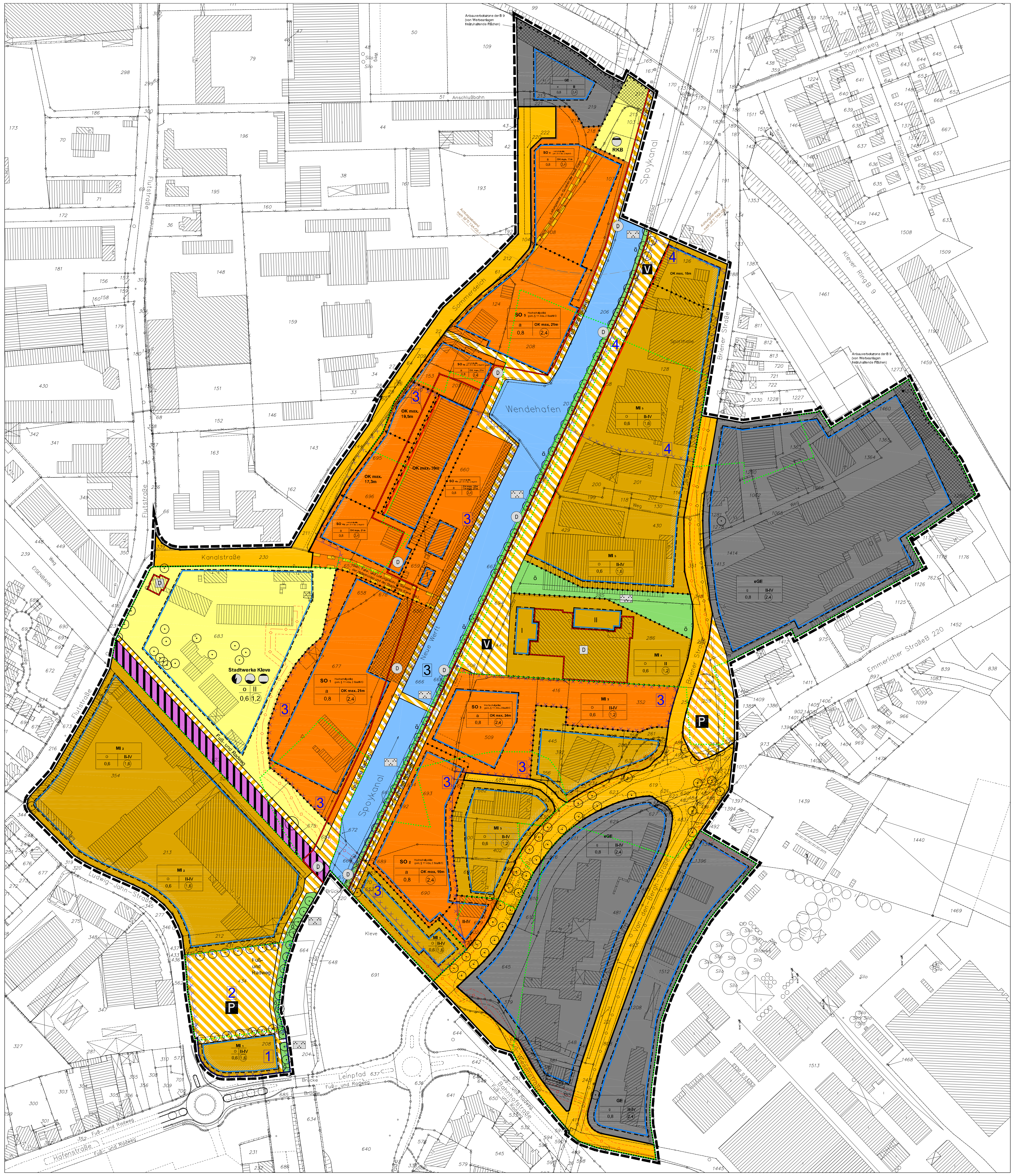


Textliche Festsetzungen:

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

1.1 Im Mischgebiet (MI) ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Einzelhandelsbetrieb entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom April 2007, welches von der Gemeinde als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche nebenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen. Hinweis Nr. 11 ist zu beachten. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gartenbaubetrieb ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den Mischgebieten Nr. 1, 3 und 4 (MI$_1$, MI$_3$ und MI$_4$) sind Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.3 In den Mischgebieten Nr. 1, 2, 4 und 5 (MI$_1$, MI$_2$ und MI$_5$) ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle unzulässig.

1.4 In den Mischgebieten Nr. 1, 2, 4 und 5 (MI$_1$, MI$_3$, MI$_4$ und MI$_5$) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (eGE) wird die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gewerbebetrieb entsprechend der angestrebten Charakteristik des Baugebiets näher bestimmt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig sind.
Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom April 2007, welches von der Gemeinde als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde, eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche nebenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen. Hinweis Nr. 11 ist zu beachten.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 In den Gewerbegebieten (GE) wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom April 2007, welches von der Gemeinde als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche nebenstehend abgedruck ist, zu entnehmen. Hinweis Nr. 11 ist zu beachten.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen, und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 Im dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind zum Betrieb einer Hochschule geeignete Nutzungen zulässig. Das Sondergebiet wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in folgende Teilflächen unterteilt: SO$_1$, SO$_2$, SO$_3$, SO$_{4a}$, SO$_{4b}$, SO$_5$, SO$_6$
In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

SO$_1$ - SO$_5$:	Verwaltungs-, Instituts-, Labor- und Hörsaalgebäude, Bibliotheken sowie Mensen und Cafeterien
SO$_6$:	Parkhäuser zum Abstellen von Kraftfahrzeugen Ausnahmsweise können im Einzelfall Verwaltungs-, Instituts- und Laborgebäude zugelassen werden. Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Wohnungen sind im gesamten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule nicht zulässig.

1.8 Auf den einzelnen Teilflächen des festgesetzten Sondergebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 11 BauNVO nur Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Geräusche einschließlich der Geräusche des zuzurechnenden Zu- und Abfahrts- sowie Lieferverkehrs die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Kontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Sondergebiet-Teilflächen	Emissionskontingent L_{EK} in dB tags	nachts
SO$_1$	63	52
SO$_2$	56	47
SO$_3$	55	50
SO$_4$ (a und b)	56	49
SO$_5$	65	53
SO$_6$	70	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

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

2.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf im gesamten Plangebiet max. 0.50 Meter unter bzw. über der angegebenen Bezugsebene liegen.

2.2 Die Bezugsebenen für Höhenfestsetzungen werden wie folgt festgelegt:
Im Sondergebiet wird die Bezugsebene mit 14,00 m ü. NN festgesetzt.
Im Mischgebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie in den Flächen für Ver- und Entsorgung ist die Bezugsebene die ausgebaute Höhe der anbaufähigen Verkehrsflächen. Das Maß ist in der Mitte des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

2.3 In Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB sind im gesamten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

2.4 In den Sondergebieten Nr. 1 bis 4a und 5 bis 6 (SO$_1$ bis SO$_{4a}$ und SO$_5$ bis SO$_6$) ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Daches (z. B. Attika, First).
Die max. Gebäudehöhe kann zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 40% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 4,50m überschritten werden.

2.5 In Sondergebiet Nr. 4b (SO$_{4b}$) ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) festgelegt. Die Traufhöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Firstes.

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

3.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule sind die Gebäude in abweichender Bauweise (a) zu errichten. Die Gebäude dürfen länger als 50 Meter sein und sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

3.2 Im Mischgebiet Nr. 5 (MI$_5$) sind Baulinien festgesetzt. Bei Gebäudelängen über 20 m entlang der Baulinie können Gebäudeteile, die länger als 20 m sind, um bis zu 5 m hinter die Baulinie gebaut werden; das Gesamtmaß der Abweichungen von der Baulinie darf die halbe Fassadenlänge im Bereich der Baulinie nicht überschreiten, jedoch ist mindestens auf einer Länge von 20 m zusammenhängend an die Baulinie zu bauen.

4. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB; § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NW)

4.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule sind die Abstandsflächen der Gebäude mit dem Faktor 0,4 x H (Gebäudehöhe) zu bestimmen. Alle weiteren Regelungen zu den Abstandsflächen sind der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu entnehmen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden.

5.2 In Mischgebieten, Gewerbegebieten und in eingeschränkten Gewerbegebieten sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im gesamten Plangebiet ist auf Flächen mit Altlasten bzw. Altlastenverdacht (Flächen 1 bis 4) eine Versickerung des Niederschlagswassers aus Gründen des Wasserschutzes nicht zulässig. Das unter Hinweis Nr. 7a beannnte Gutachten ist zu beachten.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung):

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An den Fassaden zum dauernden Wohnen sowie zur Einrichtung von Arbeits- und Büroräumen geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" 1) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" 2) geführt werden können. Hierzu kann im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Immissionsort	maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R´w (dB) Wohnräume/ Arbeitsräume
T1	71	5	45/ 40
T2	71	5	45/ 40
T3	71	5	45/ 40
T4	58	3	35/ 30
T5	62	3	35/ 30
T6	72	5	45/ 40
T7	71	5	45/ 40
T8	70	4	40/ 35
T9	68	4	40/ 35
T10	70	4	40/ 35
T11 (= Imm.-orte 61, 65-67 des Gutachtens	70	4	- / 35

1) Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im MinisterialblattNRW Nr. 77 vom 28.10.1999

2) Ausgabe 1987 - Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH,10772 Berlin

8. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen - Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule ist je 4 notwendigen Stellplätzen ein Baum gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag anzupflanzen. Hinweis Nr. 6 ist zu beachten.

9. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

9.1 Stellplatzbegrünung
Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule ist je vier notwendigen Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Sichtdreiecke in den Einfahrtsbereichen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Pflanzliste Stellplatzbegrünung (Auswahl):
Pflanzqualität mind. 3xv., 16-18 cm StU, mit Drahtballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch Sorten Cleveland, Olmsted)
Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Roßkastanie
Alnus spaethii	Erle Spaethii
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Purpur-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde (in Sorten)

Für die Misch- und Gewerbegebiete gelten die Aussagen der Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve. Hinweis Nr. 1 ist zu beachten.

9.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (ohne lagemäßige Zuordnung).
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Misch- und Gewerbegebiete, sowie Flächen für Ver- und Entsorgung der Stadtwerke Kleve GmbH, sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und zu bepflanzen. Ziergehölze, die in der Pflanzenliste zu den Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet Kleve genannt werden, sind in untergeordneten Anteilen zulässig. Sichtdreiecke in den Einfahrtsbereichen sind von hoher Bepflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Pflanzliste nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Auswahl):
Pflanzqualität: Heister 2xv., oB., 150-175 cm, Sträucher, 3-4 Tr., 60-100 cm
ca. 15-20 % Bäume, 80-85 % Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Ergänzend sind Arten der Pflanzenliste zu den Gestaltungssatzungen oder wurzelechte Bodendeckerrosen möglich. Hinweis Nr. 1 ist zu beachten.

10. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25b BauGB)

10.1 Schutz und Erhalt prägender Bäume
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 der 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.
Einzelne Bäume sind gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve geschützt. Die Regelungen der Baumschutzsatzung sind im zutreffenden Fall zu beachten.
Die Prüfung der fachgerechten Schutzmaßnahmenerfolgt nach
- DIN 18920, Hrsg.: DIN -Deutsches Institut für Normung e. V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
- RAS-LP 4, Hrsg.: FGSV Verlag, zu beziehen bei FGSV Verlag Köln, Wesselinger Str. 17, 50999 Köln (www.fgsv-verlag.de)
- Baumschutzsatzung der Stadt Kleve, einzusehen bzw. anzufordern bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve

10.2 Grünvernetzung entlang des Spoyufers
Die vorhandene Grünvernetzung entlang des Spoyufers östlich des Spoykanals, sowie westlich des Kanals zwischen Hafenstraße und ehem. Bahnlinie wird als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die vorhandene Baumreihe ist zu erhalten. (vgl. Textfestsetzung 10.1)

11. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB)

11.1 Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Zweite Alternative BauGB sind unzulässig,
- in dem braun gestrichelt umrandet gekennzeichneten Abschnitt der Teilfläche SO$_6$ des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hochschule: die Aufnahme des Betriebes eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ohne eine an der Nordseite des Parkhauses, dessen Nordwestecke bis zur Parkhauseinfahrt und dessen Nordostecke in gleicher Länge geschlossene Fassade in Massivbauweise ,
- in dem braun gestrichelt umrandet gekennzeichneten Abschnitt der Teilfläche SO$_5$ des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hochschule: die Nutzung von baulichen Anlagen als Verwaltungs-, Instituts-, Labor- und Hörsaalgebäude, als Bibliothek, Mensa und/ oder Cafeteria,
- in dem braun gestrichelt umrandet gekennzeichneten Abschnitt der Teilfläche SO$_6$ des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hochschule: die im Einzelfall ausnahmsweise zulässige Nutzung von baulichen Anlagen als Verwaltungs-, Instituts- und/ oder Laborgebäude,

solange die auf dem angrenzenden Grundbesitz Gemarkung Kleve, Flur 43, Flurstück 219 (Sommerdeich 41), vorhandene Flüssiggaslagerbehälteranlage zulässig betrieblich genutzt wird.

11.2 Bis zum Eintritt der Bedingung, die in der textlichen Festsetzung Ziff. 11.1 festgelegt ist, ist eine Nutzung der festgesetzten Bauflächen, die in Ziff. 11.1 näher festgelegt sind, als Grünfläche zulässig.

12. Erweiterter Bestandsschutz / Fremdkörperfestsetzung (§1 Abs. 10 BauNVO)

12.1 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung des Lackierbetriebs inkl. Werkstatt auf dem Flurstück 682, Flur 44, Gemarkung Kleve (Wiesenstraße 25-27) im Mischgebiet Nr. 3 (MI$_3$) sind nur zum selben Nutzungszweck allgemein zulässig. Der Immissionsschutz muss im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Erneuerung gewahrt werden. Die unter Hinweis Nr. 8 und 9 benannten Gutachten sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen (Fortsetzung):

12. Erweiterter Bestandsschutz / Fremdkörperfestsetzung (§1 Abs. 10 BauNVO)

12.2 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung des Autohauses inkl. Werkstatt auf den Flurstücken 288, 353, 355, 356, 367, 392 und 445, Flur 44, Gemarkung Kleve (Wiesenstraße 7-11) im Mischgebiet Nr. 3 (MI$_3$) sind nur zum selben Nutzungszweck allgemein zulässig. Der Immissionsschutz muss im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Erneuerung gewahrt werden. Das unter Hinweis Nr. 8 benannte Gutachten ist zu beachten.

12.3 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung des Autohauses inkl. Werkstatt auf den Flurstücken 200 und 201, Flur 43, Gemarkung Kleve (Briener Str. 23) im Mischgebiet Nr. 5 (MI$_5$) sind nur zum selben Nutzungszweck allgemein zulässig. Der Immissionsschutz muss im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Erneuerung gewahrt werden. Das unter Hinweis Nr. 8 benannte Gutachten ist zu beachten.

12.4 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bauordnungs- und immissionsschutzrechtlich genehmigten Nutzung der Gas-Handelsgesellschaft auf den Flurstücken 218 und 219 der Flur 43 in der Gemarkung Kleve sind nur zum selben Nutzungszweck allgemein zulässig. Der Immissionsschutz muss im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Erneuerung gewahrt werden. Die unter Hinweis Nr. 8 und 10 benannten Gutachten sind zu beachten.

Hinweise:

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve
   a) über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten und
   b) 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 jeweiligen Satzungstexte können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
2. 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, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
3. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme verwendet werden sollen.
4. 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.
5. 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. Die Pflanzenliste kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
6. Der "Landschaftpflegerische Fachbeitrag" vom 28.10.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans.Teil des Fachbeitrags ist ferner die Fledermauskartierung des Naturschutzzentrum Kreis Kleve e. V. vom 29.10.2009. Der Fachbeitrag kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
7. Die folgenden Altlastengutachten sind Bestandteil des Bebauungsplans:
   a) Gutachten des Büros Dr. Tillmanns und Partner vom 28.04.2009
   b) Gutachten des Büros für Umwelt-und Ingenieurgeologie (BUI) vom 07.04.2003
   Die Gutachten können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
8. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz (IFS), Neuss, vom 30.09.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
9. Die "Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 0553 10" des Ingenieurbüros Uppenkamp + Partner, Ahaus, vom 03.08.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
10. Das "Gutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 1-276-0 (Hochschule Rhein-Waal) mit dem benachbarten Betriebsbereich der Firma Rübo-Gas Handels-Gmbh unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-Richtlinie" des TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, vom Juli 2010 sowie die diesbezüglich ergänzende Bewertung bei Entfall der Tankanlage vom 11.08.2010 sind Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
11. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im April 2007 durch die CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH in Köln, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
12. 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.
13. 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.
14. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
15. 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.
16. Für alle Gebäude und Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 60 m überschreiten, ist eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf erforderlich.
17. Teilbereiche des Plangebiets sind als "Hafen der Stadt Kleve" ausgewiesen. Die Hafenverordnung Kleve (HVO) der Bezirksregierung Düsseldorf in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Hafenverordnung Kleve kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Recht, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
18. Wird im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule auf den mit der Nummer 3 markierten Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen eine Grundwasserhaltung notwendig, ist eine Abreinigung des geförderten Wassers erforderlich. Die erforderlichen Erlaubnisse sind in diesem Fall bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve, Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, einzuholen.
19. Wird im Zuge der Baumaßnahmen im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule auf den mit der Nummer 3 markierten Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen eine großflächige Sicherung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt, ist eine begleitende gutachterliche Beobachtung des Grundwassers (Monitoring) erforderlich. Der Umfang des Monitorings ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve, Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, abzustimmen.
20. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher eine geophysikalische Untersuchung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen dürfen erst dann erfolgen bzw. errichtet werden, wenn eine Gefährdung auf Grund der o. g. Untersuchung ausgeschlossen werden kann. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abzustimmen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch 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.
21. Die im Planentwurf mit der Nummer 4 gekennzeichnete „Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen" ist im Altlastenkataster des Kreises Kleve als Altlastenverdachtsfläche Nr. 0070/570 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), Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, abzustimmen.

Klever Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

(für die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Kellen auch zentrenrelevant)

-Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke)
-Reformwaren
-Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
-Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
-Schnittblumen und kleinere Pflanzen
-Zeitungen und Zeitschriften
-Tiernahrung

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
-Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren und Schmuck
-Bücher
-Fotoartikel und Video
-Sport- und Freizeitartikel, auch Campingartikel (außer Großgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe
-Spielwaren und Bastelartikel
-Erotikartikel
-Papier und Schreibwaren, Bürobedarf (sofern nicht überwiegend gewerbl. Abnehmer)
-Elektrohaushaltsgeräte
-Geschenkartikel
-Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
-Haus- und Heimtextilien (Haus- ud Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, 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 Freizeitgroßgeräte
-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-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Beleuchtungskörper)
-Farben und Lacke, Tapeten
-Bodenbeläge, Teppiche (nur Auslege-/Meterware)
-Kfz-Zubehör
-Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet "Hochschule"
GE	Gewerbegebiet
eGE	eingeschränktes Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	1		
g	III	Art der baulichen Nutzung	Nummer des Nutzungsgebiets
0,6	(1,2)	Bauweise o = offen g = geschlossen	Geschossigkeit bzw. max. Gebäudehöhe
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

5. Überörtlicher Verkehr

Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

🟧	Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentliche Parkplatzfläche

7. Ver- und Entsorgung

🟨	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Gas
	Elektrizität
	Wasser
	Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen
unterirdischer Hauptabwasserkanal (van-den-Bergh-Straße, Briener Straße)

9. Grünflächen

🟩	Grünflächen ö = öffentlich
	Parkanlagen

10. Wasserflächen und Wasserwirtschaft

🟦	Wasserflächen

13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

⊙	zu erhaltene Bäume (tlw. aus der Baumschutzsatzung der Stadt Kleve übernommen)

14. Stadterhaltung

	Umgrenzung von Einzel- und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

××	Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen
1	Nummerierung der Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1	Nutzungsgebiete
▩	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone der B 9 - Klever Ring und Hafenbereich
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
••••••	Umgrenzung von Flächen mit möglicher Existenz von Kampfmitteln (Bombenblindgänger)
	Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
	Umgrenzung von Flächen mit zeitlichen Nutzungseinschränkungen (siehe Textfestsetzung Nr. 11.1 und 11.2)
T1	Baugrenzen, an diesen - je nach Nutzung - bei Neu-, Um- und Anbauten passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind (siehe Textfestsetzung Nr. 7.1)

Bestandsangaben

Stadtgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Bordstein, Fahrbahnbegrenzung
Mauer
Zaun
Hecke
○ 407 Polygonpunkt mit Nummer
Böschung
Baum, Baumreihe
Gebäude mit Geschosszahl- und Hausnummer
Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten
Durchfahrt, Arkade
● 58,07 Höhenlage ü. NN
kV- Kabel

Plangrundlage

Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch - Vergrößerung - Kopie der amtlichen Katasterkarte, Neukartierung. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Kleve, den

öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften.

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. 2585).

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V. 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I. S. 58).

Bauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863; 975).

Gemeindeordnung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ersten Teils des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

Bekanntmachungsverordnung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.08.2009 (GV. NRW. S. 442; 481).

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), 283 RdErl. des Ministeriumsfür Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3-8804.25.1- vom 6.06.2007 (MBl. NRW S. 659).

Eine Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans 1-276-0.

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom 07.07.2010 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 06.09.2010 bis 23.09.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Anhörung erfolgte am 23.08.2010.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Offenlegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am
hat dieser Bebauungsplan mit Begründung
gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom
bis einschließlich ausgelegen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Änderungen

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (3) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom geändert worden.
Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Beschluss als Satzung

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am als Satzung beschlossen.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Bekanntmachung

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigenverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am
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
Rechtskraft erlangt.

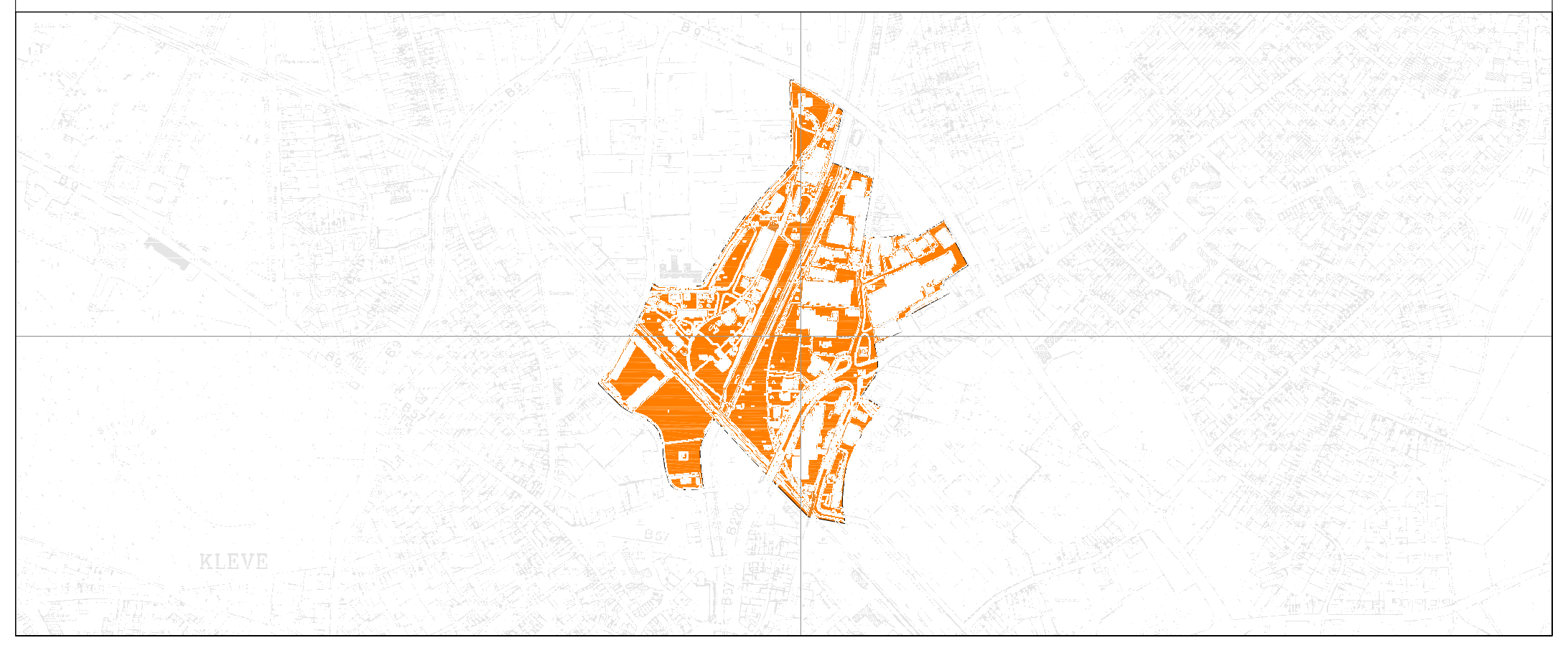
Kleve, den

Der Bürgermeister

(Brauer)

Zur Vervielfältigung freigegeben duch Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

-unbestimmter Maßstab-



Bebauungsplan
STADT KLEVE

Nr. 1-276-1
. Ausfertigung
Gemarkung:Kleve bzw. Kellen
Flur: 43, 44 bzw. 8
Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitet: Schneider / Kocks

07. Januar 2011