



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

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

MK 1	Art der baulichen Nutzung	Nummer des Nutzungsgebiets
OK max. g	max. Gebäudehöhe über NN	Bauweise o = offen g = geschlossen
0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1,2		

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Baulinie

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

δ = öffentlich
p = privat
(die private Verkehrsfläche sieht Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrrechte für Anlieger und Leitungsrechte für Versorger vor. Die Stellplätze sind ebenfalls der Anlageplanung vorbehalten)

Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

9. Grünflächen

Grünflächen δ = öffentlich
Parkanlagen

10. Wasserflächen und Wasserwirtschaft

Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nutzungsgebiete
TGA Tiefgarage
St Stellplatz
Zufahrtbereich Tiefgarage
Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen; hier Bodenverunreinigungen

nachrichtliche Darstellung

16.49 Geländehöhe in Meter über NN

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. den Regelungen der Bauutzungsverordnung (BauVO)

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

1.1. In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVO unzulässig:

- Vergnügungsläden, und zwar jeder Art, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauVO;
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauVO;
- sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauVO außer ab dem 1. Obergeschoss;
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

1.2. In den festgesetzten Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauVO und nur mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Klevertypenliste“ zulässig, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Einzelhandel mit anderen Sortimenten ist nur dann zulässig, wenn diese anderen Sortimente ausschließlich einen untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnehmen (max. 10 Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes).

1.3. In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauVO, soweit sie außerhalb von Gebäuden betrieben werden.

1.4. In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende nach § 7 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. Abs. 9 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauVO fallen.

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

2.1. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im gesamten Plangebiet Normal NN (NN).

2.2. Im Plangebiet sind die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauVO als maximale Gebäudehöhe (OK max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe kann zur Errichtung von notwendigen technischen Anlagen (Aufzugschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 20% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 3,50m überschritten werden.

3. Bauweise überbaubar Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauVO)

3.1. Entlang der festgesetzten Baulinie in dem Kerngebieten (MK) kann gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauVO ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen um maximal 4,00 m von der Baulinie gestattet werden. Die Baulinie ist zu mindestens 70% zu überbauen.

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

4.1. Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen gem. § 14 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden.

4.2. In den Kerngebieten (MK) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauVO außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Hinweise

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW 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 erlassen. Die detaillierten Regelungen sind dem Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarnierstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

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

3. 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.

4. Der „Landschaftpflegerische Fachbeitrag“ vom 17.06.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Fachbeitrag kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarnierstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

5. Die folgenden Altlastengutachten sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gutachten des Dr. Ing. Horst G. Giese, Hannover, vom 04.03.1996
- Gutachten des Ingenieurbüros Halbach + Lange, Sprockhövel, vom 25.11.2010

Grundsätzlich bestehen gegen die geplanten Nutzungen keine Bedenken. In den gekennzeichneten Flächen mit „umweltgefährdeten Stoffen“ sind aber bei der Anlage von Kellergeschossen wegen erhöhter Methanwerte äußere, passive Bodenluftdrainagen anzulegen. Eingriffe in den Boden im Bereich der genannten Altlastenstandorte sind durch einen im Bereich der Altlasten erfahrenen Gutachter zu begleiten, welcher im Vorfeld der Unteren Bodenschutzbehörde bekannt zu geben ist. Die Entsorgungswege der anfallenden Aushubmassen im Bereich der Altlastenstandorte sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen, da beim Bodenaushub mit einem Anteil von Material gerechnet werden muss, das in die Wertungskategorie > Z2 nach LAGA-Richtlinie einzuordnen ist und einer gesonderten Entsorgung bedarf. In den geplanten, unbefestigten Grünflächen sollte vorsorglich unbelasteter Oberboden als Deckschicht von min. 0,35 m eingebaut werden. Die Gutachten können bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarnierstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

6. Die „Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der Unterstadt Kleve“ der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, vom März 2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarnierstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

- Die „Archäologische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1-279-0“ des Büros Wroblewski Archäologie und Bürgerforschung, Kleve, vom März 2011 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Untersuchung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarnierstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im April 2007 durch die CHMA 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, Kavarnierstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals KLE-245 (Altstadt Kleve). Für Erdarbeiten ist daher gemäß § 9 Denkmalrechtgesetz (DschG NW) ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.
 - 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.
 - 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.
 - Ist im Rahmen einer Baumaßnahme eine temporäre Absenkung des Grundwassers notwendig, bedarf diese einer vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve zu beantragen. Vor einer Förderung und Ableitung des Grundwassers ist zum einen nachzuweisen, dass das geförderte Wasser nicht verunreinigt ist und zum anderen, dass durch die Förderungsmaßnahmen keine Verschleppung möglicher Untergrundbelastungen im Umfeld ausgetöst wird.
 - Die Durchführung des dargestellten Gewässerbaus bedarf eines vorherigen Planverfahrens gemäß § 68 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde Kreis Kleve zu beantragen.
 - Für alle Gebäude und Gebäudeanteile, die eine Bauhöhe von 20 m überschreiten, ist eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf erforderlich.
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurfgebietes. 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.
- #### Klevertypenliste:
- #### 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
 - Schrittbücher und kleine Pflanzen
 - Zeitung und Zeitschriften
 - Teilmahrung
- #### 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
 - Lebenswaren, Koffer und Taschen
 - Uhren und Schmuck
 - Bücher
 - Fotoartikel und Video
 - Sport- und Freizeitartikel, auch Campingartikel (außer Großgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Erntekalender
 - Papier und Schreibwaren, Bürobedarf (sofern nicht überwiegend gewerblich, Abnehmer)
 - Elektrohaushaltsgeräte
 - Geschenkartikel
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
 - Haus- und Heimtextilien (Haus- und 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 Einrichtungs-zubehör
 - 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-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Beleuchtungskörper)
 - Farben und Lacke, Tapeten
 - Bodenbeläge, Teppiche (nur Auslege-/Metware)
 - Kfz-Zubehör
 - Brennstoffe und Mineralölprodukte

Bestandsangaben	Plangrundlage	Rechtsgrundlagen	Beschluss zur Aufstellung	Bürgerbeteiligung	Offenlegung	Änderungen	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<ul style="list-style-type: none"> Stadtgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze Bordstein, Fahrbahngrenzung Mauer Zaun Hecke Folgepunkt mit Nummer Böschung Baum, Baumreihe Gebäude mit Geschosszahl und Hausnummer Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten Durchfahrt, Arkade Höheanlage ü. NN kV-Kabel 	<p>Die vorliegende Planunterlage ist entstanden durch Kopie der amtlichen Katasterkarte. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand 12.2009) richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Kleve, den</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).</p> <p>Bauutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung-BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. 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. Dez. 1990 (BGBl. I 9011 S. 50).</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2009 (GV. NRW. S. 983, 976).</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dez. 2010 (GV. NRW. S. 688).</p> <p>Bekanntmachungsverordnung, Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).</p> <p>Eine Begründung ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.</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 der Bauleitpläne 1-086-4 und 1-212-0.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 23.09.2009 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2009 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Kleve, den 10.09.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 23.09.2009 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2009 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Kleve, den 10.09.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach öffentlicher Bekanntmachung am 09.09.2011 ist der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 02.09.2011 bis 03.06.2011 einschließlich ausliegen.</p> <p>Kleve, den 10.09.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgrund der vorgezeichneten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 18.12.2009 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsfindung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 20.07.2011 als Satzung beschlossen.</p> <p>Kleve, den 10.09.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat am 09.09.2011 Rechtskraft erlangt.</p> <p>Kleve, den 10.09.2011</p> <p>Der Bürgermeister</p>



Bebauungsplan Stadt Kleve



Nr. 1-279-0

Gemarkung: Kleve
Flur: 27, 41, 44
Maßstab: 1 : 500

Fb Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung
R. Schneider / C. Kocks

Juni 2011