



Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
II-III g	Geschossigkeit als Mindest- und Höchstgrenze	Bauweise o = offen g = geschlossen
0,4 (0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
ED	Einzel- und Doppelhäuser	

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Nutzungsgebiete
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen GA = Garagen GGA = Gemeinschaftsgaragen
 Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
 Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen 1 Nummerierung der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen

- ### Hinweise (Fortsetzung)
6. Vorhandener Baubestand, auch auf angrenzenden Grundstücken, ist vor Beeinträchtigungen während der Bautätigkeit durch fachgerechten Schutz nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen. Materiallagerungen, Baustreifen o.ä. im Wurzel- und Traufbereich sind zu unterlassen.
 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 des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarianstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
 8. Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der mit 1 gekennzeichneten Fläche, bei denen in den Boden eingegriffen werden soll, sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

- ### Kleiver 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
 -Zeitung 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 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 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-, Sanitärreinrichtungen 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 Mineralölzeugnisse

- ### Textliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 Im Besonderen Wohngebiet (WB) ist die gem. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Laden 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 nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Kleiver Liste, welche nebenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen. Hinweis Nr. 7 ist zu beachten. Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Vergnügungsstätte und Tankstelle unzulässig (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 In Gebäuden, die im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 (WA-) als Einzelhaus errichtet werden, ist eine Wohneinheit zulässig. Sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen, kann eine zweite, untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden. In Gebäuden, die im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 (WA-) als Doppelhaus errichtet werden, ist pro Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetrieb und Tankstelle unzulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11; § 12 BauNVO)**
- 2.1 Garagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den zu diesem Zweck in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4; §§ 14 Abs. 1 i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 3.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO von über 15 m² außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 4. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen und Rasenflächen zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau gemäß der Pflanzenliste zu den Gestaltungsansätzen für das Stadtgebiet Kleve zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziergehölze, die in der v.g. Pflanzenliste genannt werden, sind ebenso zulässig.

- ### Hinweise
1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in der "Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes im Innenstadtbereich und über die Gestaltung von Werbeanlagen" sowie in der "Satzung der Stadt Kleve zur Erhaltung und Gestaltung der sonstigen Bereiche (außer Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete)" vom 03.06.2004 erfasst. Die anzuwendenden Regeln sind dem Satzungstext zu entnehmen. Dieser kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarianstraße 20-22, 47533 Kleve, eingesehen, bzw. angefordert werden.
 2. Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentlichen 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.
 3. Die Einfriedung der Grundstücke hat gemäß der entsprechenden Gestaltungsansatz der Stadt Kleve zu erfolgen. Die Stadt Kleve hat eine Pflanzenliste erarbeitet, wonach Hecken, die als Einfriedung gepflanzt werden, anzulegen sind.
 4. Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen Überschwemmungsgebiet des Rheins. Bauherren und Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass über den vom Deichverband geschaffenen Hochwasserschutz hinaus, Maßnahmen gegen Hochwasser und Quälwasser sowie gegen auftretende hohe Grundwasserstände in eigener Verantwortung zu treffen sind und die Stadt Kleve für eventuelle Schäden nicht haftbar gemacht werden kann. Die Empfehlungen zur Hochwasservorsorge im natürlichen Überschwemmungsgebiet des zuständigen Deichverbands sind zu beachten.
 5. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.

Bestandsangaben	Plangrundlage	Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2	Beteiligung gemäß § 13 a	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
<ul style="list-style-type: none"> Stadtgrenze Gemarkungsgrenze Flürgrenze Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze Bordstein, Fahrbahngrenzung Mauer Zaun Hecke Polygonpunkt mit Nummer Böschung Baum, Baumreihe Gebäude mit Geschosshöhe- und Hausnummer Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten Durchfahrt, Arkade Höhenlage 0. NN kv-Kabel 	<p>Die vorliegende Plangrundlage 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.</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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).</p> <p>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).</p> <p>Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).</p> <p>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. 963).</p> <p>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 Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).</p> <p>Bekanntmachungsverordnung Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481).</p> <p>Abstanderlass Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstanderlass) vom 06.06.2007 (WSL. NW. S. 656, Nr. 28/2007).</p> <p>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 Nr. 2-036-0 und Kellen 42</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom ... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Bei der Bekanntmachung wurde gemäß § 13 Abs. 3 Ziffer 1 auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am ... konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ...</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am ... konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Ziffer 2 vom ... bis ... einschließlich ausprechen.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am ... als Satzung beschlossen.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erlangt.</p> <p>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>	

Bebauungsplan

STADT KLEVE

Nr. 2-036-1
 Ausfertigung
 Gemarkung: Kellen
 Flur: 7
 Maßstab: 1 : 500

Bearbeitet: Kocks/ Ruckes
24. Januar 2012