



- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet
  - GI Industriegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze
- Füllschema Nutzungsschablone
- GE  
OK=max. 20m a  
0,8 9,0  
ohne I-VI
- GI  
OK=max. 15m a  
0,8 9,0  
ohne I-III
- GI  
OK=max. 20m a  
0,8 9,0  
ohne I-IV
- GI  
OK=max. 20m a  
0,8 9,0  
ohne I-IV
- GI  
OK=max. 20m a  
0,8 9,0  
ohne I-V
- 3. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4. Grünflächen**
- Grünflächen  
p = privat, Zweckbestimmung: Randeingrünung  
o = öffentlich, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
  - zu erhaltender Baum
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - räumliche Grenze des Geltungsbereichs
- 6. Ver- und Entsorgung**
- Flächen für Ver- und Entsorgung (Elektrizität)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**  
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungstätten" ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)**  
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für die Gewerbe- und Industriegebiete folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

**3. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**  
Der private Grünstreifen entlang der Straßen kann für jedes Grundstück an einer Stelle in notwendiger Breite von maximal 8 - 10 Meter für eine Zufahrt unterbrochen werden.

**4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)**  
In allen Baugebieten wird die Erdgeschossfußboden-Oberkante der baulichen Anlagen von der Mitte fertig ausgebauter Straßen mit max. 0,5 m festgesetzt.

**5. Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Im Nutzungsgebiet 2 befindet sich ein durch die Baumschutzsatzung geschützter Baum, der als zu erhaltender Baum in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Dieser Baum ist zu schützen und zu erhalten. Sollte der Baum jedoch abgängig werden, ist hier kein Baum an gleicher Stelle nachzupflanzen, da er keine städtebauliche Relevanz aufweist.

**6. Abstände zwischen Industriegebiet und Wohngebiet (§ 15 BauNVO)**  
Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung am Drususdick sind je nach Standort der zukünftigen Betriebe Anlagen der im Nutzungsgebiet angegebenen Abstandsclassen der Abstandsliste zum Rd.-Erf. der MKULNV - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (SMBL.NW. S. 283) nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagearten des nächst größeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn die Emissionen dieser Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden (Ziffern 2.4.1.1 b des v. g. Rd.-Erf.). Die beigefügte Abstandsliste 2007 zum Rd.-Erf. des MKULNV ist Bestandteil der textlichen Festsetzung.

**Hinweise:**

a) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 (1) BauO NRW werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer gesonderten Satzung erfaßt. Es gilt die Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten. Die Gestaltungssatzung kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

b) 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 den Bauplanungen zu berücksichtigen.

c) Das gesamte Baugebiet ist verkehrlich ausschließlich über die innere Straße zu erschließen. Der geplante Zubringer zur B 9 n ist anbaufähig.

d) Das Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, daß in unmittelbarer Nähe des Plangebietes archäologisch Fundstellen aus der Römerzeit und des Mittelalters bekannt sind. Bei Bodenbewegungen im Plangebiet ist daher mit der Entdeckung weiterer Bodendenkmäler zu rechnen. Neu entdeckte Bodendenkmäler sind gemäß § 15 DSCHG NRW unmittelbar dem Landschaftsverband Rheinland (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn) zu melden.

e) 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.

f) Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im Dezember 2013 durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 12.02.2014 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

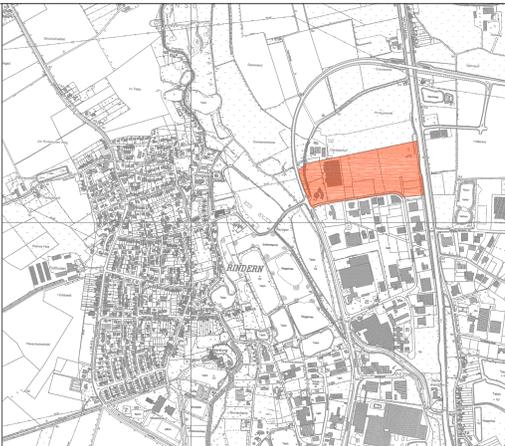
g) Das Vergnügungstättenkonzept, welches der Rat der Stadt Kleve am 22.05.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.

h) Sollten bauliche Anlagen eine Höhe von 30 Metern überschreiten, sind vor Erteilen der Baugenehmigung die Planunterlagen mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen.

i) Die zu erhaltenden Bäume sind nach der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsbau, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu schützen. Die Traufbereiche sind bei Baumaßnahmen dauerhaft mit einem fest verschlossenen Zaun zu sichern.

- Kleiver Sortimentsliste:**
- nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Apotheken
  - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
  - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- zentrenrelevante Sortimente:**
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
  - Telekommunikationsgeräte
  - Geräte der Unterhaltungselektronik
  - Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - elektrische Haushaltsgeräte
  - keramische Erzeugnisse und Glaswaren
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
  - Bücher
  - Fachzeitschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitungen
  - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - Ton- und Bildträger
  - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
  - Spielwaren und Bastierartikel
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren und Reisegepack
  - medizinische und orthopädische Artikel
  - Blumen
  - Uhren und Schmuck
  - Augenoptiker
  - Foto- und optische Erzeugnisse
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- nicht-zentrenrelevante Sortimente:**
- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
  - Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
  - Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
  - Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
  - Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
  - Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
  - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
  - sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
  - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
  - Sportgeräte, Campingartikel
  - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
  - Antiquitäten und Gebrauchswaren
  - Kraftwagen und -zubehör

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß §§ 3 u. 4 (1) BauGB	Beteiligung gemäß §§ 3 u. 4 (2) BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften. <b>Baugesetzbuch</b> (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Baunutzungsverordnung</b> (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Planzeichenverordnung</b> (Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bauordnung</b> (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.	Gemeindeordnung (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Bekanntmachungsverordnung</b> (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Abstandserlass</b> (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung. <b>Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.</b>	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 12.02.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Kleve, den 25.03.2015 Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.03.2014 bis 24.03.2014. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben am 06.03.2014 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 25.03.2015 Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.10.2014 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014 ausgenommen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben am 21.10.2014 um Stellungnahme gebeten. Kleve, den 25.03.2015 Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 7 GO NRW am 25.02.2015 als Satzung beschlossen. Kleve, den 25.03.2015 Der Bürgermeister



**Bebauungsplan**  
**STADT KLEVE**

Nr. 3-183-4  
Ausfertigung

N  
Kleiver  
K

**Merkung: Wardhausen**  
**Flur: 2**  
**Maßstab: 1 : 1.000**

Fachbereich Planen & Bauen  
Juli 2014