



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

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI Mischgebiet
  - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
- Füllschemata der Nutzungsschablone**

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,6 (1,2)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
III a	Geschossigkeit bzw. max. Gebäudehöhe a = abweichende Bauweise	
OK max. 60,00m ü. NN ohne I - VI	Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstgrenze über Normalnull	
	Abstandsklassen gemäß Abstandserlass (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6)	
- Verkehrslinien**
  - Straßenverkehrsfläche
- Ver- und Entsorgung**
  - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Abwasser
- Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
  - Anzapflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Nutzungsgebiete
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**
  - In den festgesetzten Mischgebieten sind folgende nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig:
    - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
    - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Klevert-Sortimentsliste“, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist
    - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
  - In den festgesetzten Mischgebieten sind folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:
    - Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
  - In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Klevert-Sortimentsliste“ zulässig, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Einzelhandel mit anderen Sortimenten ist nur dann zulässig, wenn diese anderen Sortimente ausschließlich einen untergeordneten Anteil der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnehmen (max. 10 Prozent der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes).
  - In den festgesetzten Gewerbegebieten sind folgende nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig:
    - Vergnügungstätigkeiten
    - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Klevert-Sortimentsliste“, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist
    - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
  - In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Klevert-Sortimentsliste“ zulässig, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Einzelhandel mit anderen Sortimenten ist nur dann zulässig, wenn diese anderen Sortimente ausschließlich einen untergeordneten Anteil der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes einnehmen (max. 10 Prozent der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes).
  - In den festgesetzten Gewerbegebieten sind im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sowie zur Ausgestaltung des beabsichtigten Gebietscharakters Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsclassen 1-6 der Abstandsliste zum RdErl. V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) unzulässig. Die Abstandsliste 2007 zum RdErl. V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 d. MUNLV ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)**
  - Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist im gesamten Plangebiet Normal Null (NN).
  - Im Plangebiet sind die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO 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 15% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,50m überschritten werden.
  - Die max. Gebäudehöhe darf für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**
  - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Nutzungsgebiete 1 und 2 folgende, abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) errichtet, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00m sind zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
  - Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall zugelassen werden.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Gemäß der Kennzeichnung sind Baumpflanzungen in dem dargestellten Bereich der Planstraße durchzuführen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von ca. 6,25 m<sup>2</sup> offen zu halten und mit pflegeextensiven Bodendeckern zu bepflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FL-L-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. In Ausnahmefällen kann bei beengten Einfahrtsbereichen die Pflanzscheibe mit einer befahrten Baumscheibe abgedeckt werden. In diesem Fall ist der Baum gegen Anfahrschäden zu sichern. Der Standort des Einzelbaumes kann innerhalb einer geschlossenen Reihe bis zu 2,5 m von der bezeichneten Stelle abweichen. Die gepflanzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen.
 

Pflanzenliste (Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm)

    - Acer platanoides 'Cleveland' - Kogelförmiger Spitz-Ahorn
    - Acer platanoides 'Deborah' - Spitz-Ahorn 'Deborah'
    - Ailurus spaethii - Erlé Spaethii
    - Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
    - Corylus colurna - Baum-Hasel
    - Fraxinus excelsior 'Atlas' - Gemeine Esche 'Atlas'
    - Fraxinus ornus - Blumen-Esche
    - Gleditsia triacanthos 'Skyline' - Schmalkronige Gleditsie
    - Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Schmale Trauben-Kirsche
    - Prunus sargantii - Schattach-Kirsche
    - Prunus schmittii - Zier-Kirsche
    - Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadt-Birne 'Chanticleer'
    - Sorbus aria - Mehlbeere
    - Sorbus aria 'Magnifica' - Großblauige Mehlbeere
    - Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schmalkronige Mehlbeere
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sonder- und Gewerbegebiete sind mit heimischen, standortgerechten Laubbüchsen 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 Befpflanzung freizuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 

Pflanzenliste nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Auswahl):

Pflanzenqualität: (Heister: 2m, 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   | Büch-Hartnagel          |
| Corylus avellana   | Haselnuß                |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare  | Gewächler-Liguster      |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche      |
| Malus sylvestris   | Holz-Äpfel              |
| 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 wurzelrechte Bodendeckern möglich. Hinweis Nr. 1 ist zu beachten.

- Hinweise**
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW sind für die festgesetzten Mischgebiete dieses Bebauungsplans in der Satzung der Stadt Kleve zur Gestaltung und Erhaltung des Stadtbilds der sonstigen Bereiche (außer Innenstadtl., Dorfgebiete) und für die festgesetzten Gewerbegebiete in der Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten erlassen. Die detaillierten Regelungen sind dem jeweiligen Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
  - Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass von diesen Flächen kein Wasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann. Garagen sind so anzulegen, 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.
  - 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.
  - Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendeknmäher zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) verfahren.
  - Der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" vom 26.09.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Fachbeitrag kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
  - Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt im April 2007 durch die CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH in Kleve, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
  - Das Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom 15.11.1996 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Kavarinerstr. 20-22, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.

- Grünordnerische Hinweise**
- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
  - Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhalten sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
  - Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) einzuhalten.
  - Die Baufeldreifeumachung ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, d.h. von 01.10. bis 28.02. (gem. LG NRW § 64).

- "Klevert Liste" gem. Einzelhandelskonzept**
- 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
  - Leidwaren, Koffer und Taschen
  - Uhren und Schmuck
  - Bücher
  - Fotoartikel und Video
  - Sport- und Freizeitartikel, auch Campingartikel (außer Großgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Ercollartikel
  - Papier und Schreibwaren, Bürobedarf (sofern nicht überwiegend gewerblich. Abnehmer)
  - Elektrohaushaltsgeräte
  - Geschlenkartikel
  - Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
  - Haus- und Heimtextilien (Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
  - Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einsch. 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 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-, Sanitärreinigungs- und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Beleuchtungskörper, Farben und Lacke, Tapeten)
  - Bodenbeläge, Teppiche (nur Auslege-/Metervare)
  - Kfz-Zubehör
  - Brennstoffe und Mineralölzeugnisse
- Nahversorgungsrelevante Sortimente (für die Innenstadt und das Stadtteilzentrum Kleven 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

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"> <li>Stadtgrenze</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Nutzungsgrenze</li> <li>Bordstein, Fahrbahngrenzung</li> <li>Mauer</li> <li>Zaun</li> <li>Hecke</li> <li>Polygonpunkt mit Nummer</li> <li>Böschung</li> <li>Baum-, Baumreihe</li> <li>Gebäude mit Geschosszahl- und Hausnummer</li> <li>Wirtschafts-, Gewerbe-, Industriebauten</li> <li>Durchfahrt, Arkade</li> <li>Höheanlage ü. NN</li> <li>KV-Kabel</li> </ul>	<p>Kleve, den</p> <p>öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p><b>Baugesetzbuch</b>        Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).</p> <p><b>Bauutzungsverordnung</b>        Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung-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><b>Planzeichenverordnung</b>        Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 98).</p> <p><b>Bauordnung</b>        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>Kleve, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Brauer)</p>					

## Bebauungsplan Stadt Kleve

Nr. 4-286-0

Gemarkung: Materborn

Flur: 32

Maßstab: 1 : 1000

FB Planen und Bauen, Abt. Stadtplanung

September 2012