Legende

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

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstgrenze über Normalnull	a = abweichende Bauweise

Abstandsklassen gemäß Abstandserlass (siehe Textfestsetzung Nr. 1.6)

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

7. Ver- und Entsorgung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasser

13. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anzupflanzender Baum

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1 Nutzungsgebiete

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 MI - Mischgebiet

1.1.1 In den Mischgebieten (Nutzungsgebiete 1) ist die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart **"Vergnügungsstätten"** unzulässig.

1.1.2 In den Mischgebieten (Nutzungsgebiete 1) ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung **"Einzelhandelsbetrieb"** entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom Dezember 2013 eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche dem Bebauungsplan beigefügt ist, zu entnehmen.

1.1.3 In den Mischgebieten (Nutzungsgebiete 1) sind Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen unzulässig.

1.2 GE - Gewerbegebiete

1.2.1 In den Gewerbegebieten (Nutzungsgebiete 2 und 3) ist die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart **"Vergnügungsstätten"** unzulässig.

1.2.2 In den Gewerbegebieten (Nutzungsgebiete 2 und 3) ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart **"Gewerbebetriebe aller Art"** entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve vom Dezember 2013 eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Definition der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche dem Bebauungsplan beigefügt ist, zu entnehmen. Es sind nur Betriebe bis zur Großflächigkeit zulässig.

1.2.3 In den Gewerbegebieten (Nutzungsgebiete 2 und 3) sind im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sowie zur Ausgestaltung des beabsichtigten Gebietscharakters Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen 1-5 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 des MUNLV ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2.4 In den Gewerbegebieten werden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.V. gem. § 3 Sa BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gem. § 1 (9) BauNVO generell ausgeschlossen.

Fortsetzung nächste Spalte

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

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

2.2 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 (Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen etc.) auf einer Fläche von bis zu 15% der darunterliegenden Geschossfläche um max. 1,50 m überschritten werden.

2.3 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. § 18 Abs. 2 BauVNO um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Nutzungsgebieten 1, 2 und 3 folgende, abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) errichtet. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00m sind zulässig.

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

4.1 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.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Gemäß der Kennzeichnung sind Baumpflanzungen in dem dargestellten Bereich der Planstraße vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von ca. 6,25 m² offen zu halten und mit pflegeextensiven Bodendeckern zu bepflanzen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RASLP 4 sind zu beachten. In Ausnahmen kann bei beengten Einfahrtsbereichen die Pflanzscheibe mit einer befahrbaren 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.
Pflanzliste (Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm)

Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Deborah'	Spitz-Ahorn 'Deborah'
Alnus spaethii	Erle Spaethii
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Schmalkronige Gleditschie
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Schmale Trauben-Kirsche
Prunus sargenti	Scharlach-Kirsche
Prunus schmitii	Zier-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne 'Chanticleer'
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schmalkronige Mehlbeere

5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sonder- und Gewerbegebiete 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.

Grünordnerische Hinweise

1. Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
2. 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 einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
3. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) einzuhalten.
4. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen, d.h. von 01.10. bis 28.02. (gem. LG NRW § 64).

Hinweise

1. 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 Innenstadt, Dorfgebiete und Gewerbegebiete) und für die festgesetzten Gewerbegebiete in der Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten erfasst. Der Geltungsbereich liegt zwar grundsätzlich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Kleve über die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes der dörflichen Ortsteile. Die neuen Planungen führen jedoch dazu, dass der Geltungsbereich funktional den sonstigen Bereichen sowie den Gewerbe- bzw. Industriegebieten zugeordnet wird und daher auch die Gestaltungsregelungen für diese Bereiche übernommen werden.
Die detaillierten Regelungen sind dem jeweiligen Satzungstext zu entnehmen. Der Satzungstext kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
2. 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.
3. 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 geeignet werden, anzulegen sind.
4. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) verfahren.
5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebiet des zweiten Weltkriegs. Daher wird vor Baubeginn eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Bealstungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
6. 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.
7. Das Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitschaftung 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, eingesehen bzw. angefordert werden.

"Klever Liste" gem. Einzelhandelskonzept

nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

zentrenrelevante Sortimente:
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, 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, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- 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. Drechslerwaren, 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
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren
- Kraftwagenteile und -zubehör

Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch
Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Bekanntmachungsverordnung
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Abstandserlass
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Beschluss zur Aufstellung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom 18.12.2013 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den 26.11.2015

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 1

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.12.2013 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.01.2014 bis 04.02.2014. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit dem Schreiben vom 15.01.2014 um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 26.11.2015

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 2

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.2014 hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06.2014 bis 18.07.2014 einschließlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit dem Schreiben vom 05.06.2014 um Stellungnahme gebeten.

Kleve, den 26.11.2015

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Beteiligung gemäß § 13 a

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Ziffer 2 von bis unterrichten und äußern.

Kleve, den

Beschluss als Satzung

Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 16.12.2015 als Satzung beschlossen.

Kleve, den 17.12.2015

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung fand am 31.01.2016 statt.

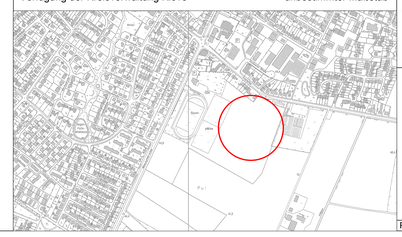
Kleve, den 17.02.2016

Die Bürgermeisterin

(Northing)

Zur Vervielfältigung freigegeben duch
Verfügung der Kreisverwaltung Kleve

-unbestimmter Maßstab-



Bebauungsplan STADT KLEVE

Nr. 4-286-1
Ausfertigung
Gemarkung: Materborn
Flur: 32
Maßstab: 1 : 1000

Fachbereich Planen & Bauen — Mai 2014