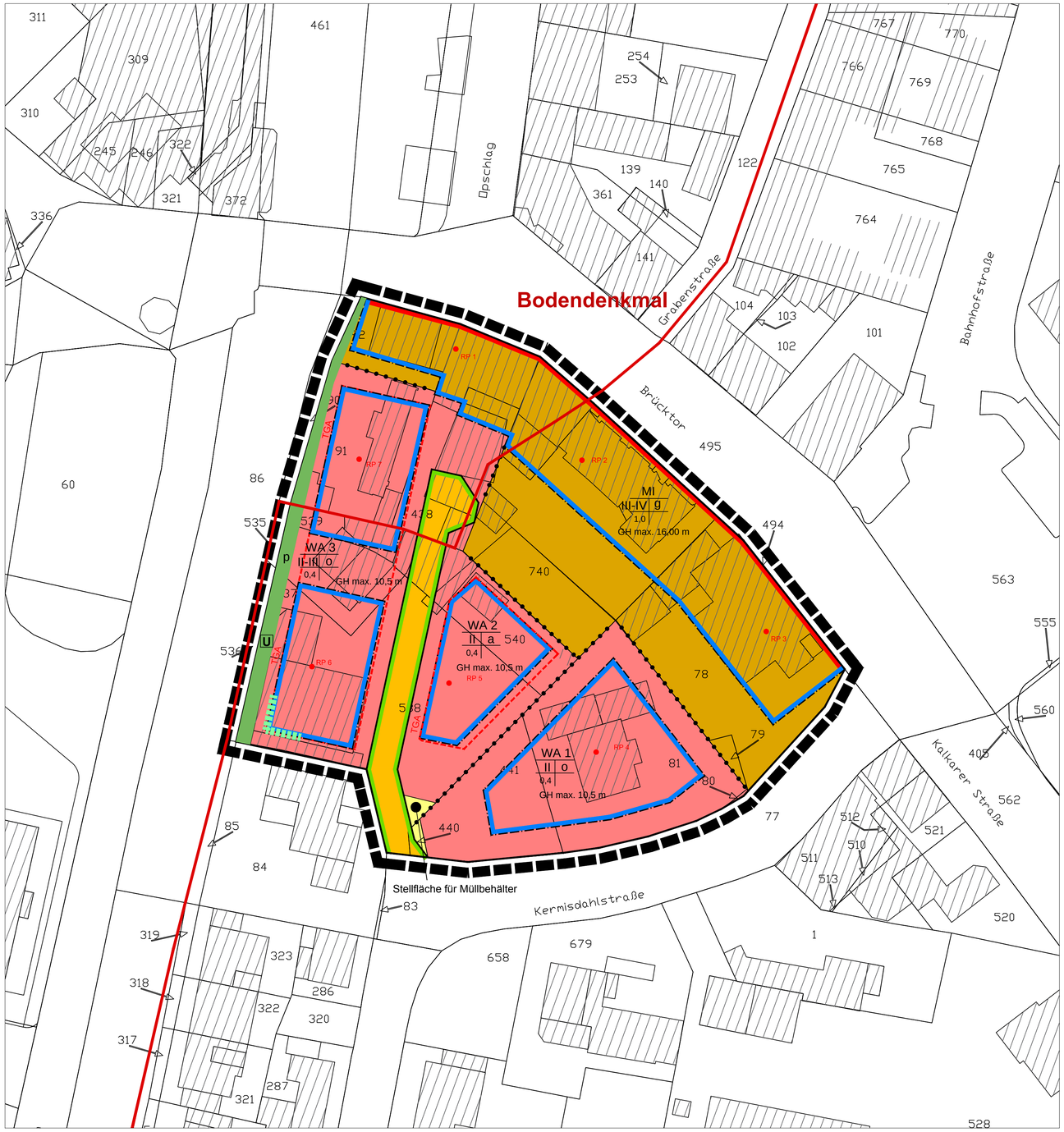


LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des BauGBs, §§ 1 -11 der BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

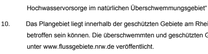
Mischgebiete (MI)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

p — Private Grünflächen

U — Uferbereich

Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung von Baugrenzen, an denen passive Schallschutz-maßnahmen erforderlich sind; siehe textl. Festsetzung Nr. 6

Umgrenzung von Tiefgaragen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

RP 1 — *Referenzpunkt 1 = 15,25 m ü NN*
Referenzpunkt 2 = 15,00 m ü NN
Referenzpunkt 3 = 14,85 m ü NN
Referenzpunkt 4 = 14,25 m ü NN
Referenzpunkt 5 = 14,25 m ü NN
Referenzpunkt 6 = 13,85 m ü NN
Referenzpunkt 7 = 14,30 m ü NN

Hinweise

1. Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Schutzbereichs des eingetragenen Bodendenkmals - "mittelalterliche und frühneuzitige Altstad Kleve".Abbruchanzeigen und Bauanträge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.
2. Die anfallenden Kosten im Zuge archäologischer Funde sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger nach § 29 Abs. 1 DSchG NW zu übernehmen.
3. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 DenkmalschAutzgesetz NW (DSCHG NW) verfahren.
4. 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.
5. Das Vergnügungsstättenkonzept, 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.
6. 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.
7. Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu beachten. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet die Erdbebenzone 0 / geologische Untergrundklasse S gemäß DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" anzusetzen. Es wird empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
8. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfsgebiets des zweiten Weltkriegs. Vor Beginn der Bauarbeiten wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die weitere Vorgehensweise soll in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst getroffen werden. Für Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
9. 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.
10. Das Plangebiet liegt innerhalb der geschützten Gebiete am Rhein, die im Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen von Überschwemmung betroffen sein können. Die überschwemmten und geschützten Gebiete am Rhein sind in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Rhein dargestellt und unter www.flussgebiete.nrw.de veröffentlicht.
11. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist der Baugrund, insbesondere in Hinblick auf die Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
12. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebaungsplan 1-333-0, erstellt durch TAC-Technische Akustik 2019, ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
13. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Vorbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
    - Vor Umbauten an der äußeren Gebäudehülle, Sanierungen oder Abrissen der Be-standsgebäude sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Mauerseglern und/oder Zwerg- und Breitflügelfledermäusen untersuchen zu lassen.
    - Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden sind die entsprechend des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

    Nähere Informationen können der artenschutzrechtlichen Untersuchung, welche Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist, entnommen werden. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen bzw. angefordert werden.
14. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
15. Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Im Mischgebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die Definition der der zentren-, nicht-zentren und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche untenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Nutzungsgebiet WA 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Gebäude dürfen mit einem Abstand von 2 Metern an der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.2 In Mischgebiet kann gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise ein Zurücktreten von Schaufensteranlagen bzw. Hauseingängen in Verbindung mit Schaufensteranlagen um maximal 4,00 m von der Baulinie gestattet werden. Die Baulinien sind zu mindestens 50% zu überbauen.

2.3 In Mischgebiet darf gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO allseitig um 1 Meter für 1 Geschoss von der Baulinie zurückgetreten werden.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudelänge gestattet werden.

2.5 Die Höhen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

2.6 Die Bezugsebene für die Höhenbegrenzung wird durch die Referenpunkte (RP) definiert.

2.7 Die maximalen Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern als maximale Außenwandhöhe und bei geneigten Dächern als maximale Firsthöhen. Bei einem Pultdach ist die höchste Wandhöhe maßgebend. Die maximale Außenwandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur äußeren Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum Abschluss der Außenwand.

2.8 Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei Satteldächern mit Neigungen über 30 Grad die Firsthöhe bis zu einer maximalen Höhe von 14 Metern überschritten werden.

2.9 Die zulässige Grundflächenzahl kann gem. § 19 BauNVO für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Nutzungsgebiet WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 4 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.

3.2 Im Nutzungsgebiet WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 6 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.

3.3 Im Nutzungsgebiet WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 10 Wohneinheiten je überbaubarer Fläche zulässig.

4 Zulässigkeit von Erdarbeiten (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Die Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kleve und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Eine Grabungserlaubnis gem. § 13 DSchG NW ist erforderlich.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

5.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sind im Nutzungsgebiet WA 2 und WA3 außerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise auchoberirdisch zulässig.

5.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen über 30 m³ umbauten Raum nicht zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Nutzungsgebiet WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 an den gekennzeichneten Fassaden unzulässig.

Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 sind jedoch in allen vorstehend genannten Bereichen zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Bebauung und Gestaltung keine Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) überschritten werden oder die Grundrissgestaltung an den entsprechenden Fassaden keine schutzbedürftigen Räume vorsieht.

Örtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baulinie oder, sofern von der festgesetzten Baugrenze oder Baulinie abgewichen wird, der vorhandenen Gebäudekante.

Der Vorgartenbereich ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen oder einzusäen. In diesen Bereichen sind Folien und anorganische Bodenbeläge wie Beton, Asphalt, Pflastersteine, Kies etc. nicht zulässig.

Zuwegungen, Zufahrten und sonstige der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung dienende Flächen sollten in wasserdurchlässiger Form angelegt werden, um Versiegelungen des Bodens zu vermeiden.

Garagen und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zugelassen werden. Sofern diese Anlagen ein Flachdach haben, muss dieses eingegrünt werden. Müllbehälter sind so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzeinrichtungen an einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird. Hinweise 9 und 10 sind zu beachten.

Klever Liste nach dem Einzelhandelskonzept der BBE-Handelsberatung GmbH vom Dezember 2013

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahversorgungs- 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, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Keramische Erzeugnisse, Glaswaren Musikinstrumente, Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat-, Tafelgeschirre; Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und BildträgerSportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- BlumenUhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel

nicht-zentrenrelevante Sortimente
- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationswaren 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

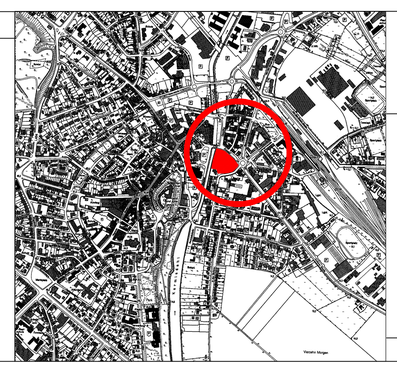
Bauordnung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

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.

Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3/4 Abs. 1	Beteiligung gemäß § 3/4 Abs. 1	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 19.12.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis 25.01.2019 einschließlich. Die Behörden und Träger wurden mit dem Schreiben vom 03.01.2019 um Stellungnahme gebeten.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.05.2019 erfolgte die der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2019 bis 16.09.2019 einschließlich. Die Behörden und Träger wurden mit dem Schreiben vom 01.08.2019 um Stellungnahme gebeten.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungs-plan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 11.12.2019 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde am 11.01.2020 öffentliche bekanntgemacht.
Kleve, den 06.01.2020	Kleve, den 06.01.2020	Kleve, den 06.01.2020	Kleve, den 06.01.2020	Kleve, den 14.01.2020
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin
(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)	(Northing)



KLEVE

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-333-0
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 44
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen