



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

eingeschränkte Gewerbegebiete

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

eGE I	Art der baulichen Nutzung; Nutzungsgebiet	
a	Bauweise	a= abweichend o= offen
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	

GH max. 10,00 m maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern

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

Private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Hinweise

- Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrleitungssysteme verwendet werden sollen.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im potenziellen natürlichen Überschwemmungsbereich des Rheins. Der Rhein ist Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) eingestuft. 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.
- Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 "Bauen in deutschen Erdbebengebieten" anzusetzen. Es wird empfohlen, bei Bauwerken der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Kampf- und Bombenabwurfgebiets 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.
- 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.

Gründorferische Hinweise

- 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.
- Für Pflanzungen sind Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrhein-westfälischem Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-21 BauNVO)
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Nutzungsgebiete 1 und 2) wird die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Gewerbebetrieb entsprechend der angestrebten Charakteristik des Baugebiets näher bestimmt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind jene Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, zulässig.
 - In den Nutzungsgebieten 1 und 2 ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstelle gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätte ist in den Nutzungsgebieten 1 und 2 gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Wohnungen" ist in dem Nutzungsgebiet 1 gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - Im Nutzungsgebiet 1 ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Einzelhandelsbetrieb" entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kleve eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht zulässig. Die Klever Liste zu den Sortimenten ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Verkaufsstätten des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe sind zulässig, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze zur Großfläche nicht überschritten wird.
 - Im gesamten Plangebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder eines solchen Betriebsbereiches angehört sind, gem. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)
 - Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Nutzungsgebiet 1 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Gebäude dürfen mit einer Länge von bis zu max. 70 Metern errichtet werden.
 - 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.
 - Die Bezugsebene wird im weiteren Verlauf noch definiert.
 - Die maximalen Gebäudehöhen gelten bei Flachdächern als maximale Außenwandhöhe und bei geneigten Dächern als maximale Firsthöhe. 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.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Der private Grünstreifen entlang der Daimlerstraße kann für Zufahrten in notwendiger Breite von maximal 8 - 10 Metern unterbrochen werden.
- Anbauverbotszone**
 - An der Straße Klever Ring / B9 befindet sich eine Anbauverbotszone von 20 m. Die gewerblichen Flächen innerhalb dieser Anbauverbotszone unterliegt den gesetzlichen Nutzungsbeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes. Neben Hochbauten sind auch zwingend zu den Hochbauten außerhalb der Anbauverbotszone gehörende bauliche Anlagen z.B. Feuerwehreinbauten und baurechtlich notwendige Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone verboten.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins, welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird. Hinweise 2 und 9 sind zu beachten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ist vom Bauherren in eigener Verantwortung zu veranlassen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Vorbelastungen gem. § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vor Umbauten, Sanierungen oder Abrissen der Bestandsgebäude sind die Gebäude vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Dohlen, Haussperlingen, Staren und/oder Zwerg- und Breitflügelfledermäusen untersucht zu lassen. Wenn Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten festgestellt werden sind die entsprechenden des artenschutzrechtlichen Gutachtens festgelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Arbeiten umzusetzen.

Weiterhin sind Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres zum Schutz der Brutvögel durchzuführen.

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.

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 Bildträger-Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen, Uhren 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 Korkwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kindervagen) 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 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	
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 Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) in der derzeit gültigen Fassung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Kleve vom 15.05.2019 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis 10.02.2020 einschließlich der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 20.12.2019 um Stellungnahme gebeten.	Der Rat der Stadt Kleve hat diesen Bebauungsplan mit Entscheidungsbegründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW am 06.05.2020 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
	Kleve, den 18.05.2020	Kleve, den 18.05.2020	Kleve, den 18.05.2020	Kleve, den 19.06.2020	
	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	
	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	(Nothing)	

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 3-336-0
Ausfertigung
Gemarkung: RindernFlur: 16
Maßstab: 1 : 500

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)

Fachbereich Planen & Bauen