



### Legende

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

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

15. Sonstige Pflanzzeichen

Fläche der Nutzungsschablone		Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet	
MK	VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	abweichende Bauweise
1,7	1,7	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
VI	VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH max. 22,00 m	GH max. 22,00 m	Gebäudehöhe maximal in Metern über dem Referenzpunkt	

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

Referenzpunkt = 48,20 m ü. NN

Kennzeichnung

Alleebäume der Lindenallee

### Textliche Festsetzung

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Kerngebiet (MK) allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 7 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:  
- Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.  
- Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende im Kerngebiet (MK) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind:  
- Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen

1.3 Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen zulässig, wenn sie oberhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Einzelhandelsbetrieb eingeschränkt wird. Es sind folgende Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:  
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.  
Die Definition der zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Klever Liste, welche untenstehend abgedruckt ist, zu entnehmen.

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

2.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:  
Gebäude dürfen einseitig ohne seitlichen Grenzabstand an der südlichen, sich am Rande des Geltungsbereichs befindenden Grundstücksgrenze errichtet werden.

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

2.3 Die Bezugsebene für die Höhenbegrenzung wird durch den Referenzpunkt (RP) definiert.

2.4 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.

**3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

3.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° (inkl. Carports und Garagendächer) - soweit sie nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - extensiv zu begrünen, als begrünte Fläche fachgerecht unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Dachbegrünung ist eine Substratschicht mit einem Schichtaufbau von mind. 12 cm erforderlich. Zur Einsaat ist grundsätzlich möglichst Saat- und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.

### Artenschutzrechtlicher Hinweis

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 Umbauen, Sanierungen oder Abrissen der Bestandsgebäude sind die Gebäude vorab durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Zwerg- und Breitflügeliedermäusen 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.

**Kleber 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
- 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. Drechslwaren, 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 Gebrauchsgüter
- Kraftwagenteile und -zubehör

### Hinweise

- 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, Minoritenplatz 1, 47533 Kleve, eingesehen bzw. angefordert werden.
- 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, Minoritenplatz 1, 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 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 Erdbebenezone 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 Erdbebenezone 1 zu verfahren.
- 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.
- 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.

Rechtsgrundlage	Beschluss zur Aufstellung	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	Beschluss als Satzung	Bekanntmachung	Auszug aus der deutschen Grundkarte (DGK 5) - unmaßstäblich -
<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:</p> <p><u>Baugesetzbuch</u> Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><u>BauNutzungsverordnung</u> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><u>Planzeichenverordnung</u> Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><u>Bauordnung</u> Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><u>Gemeindeordnung</u> Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><u>Bekanntmachungsverordnung</u> Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung.</p> <p><u>Abstandsersatz</u> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsersatz) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kleve vom 11.12.2019 aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.08.2020.</p> <p>Kleve, den 24.04.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2020 bis 16.10.2020 einschließlich unterrichten und äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 31.08.2020 um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Kleve, den 24.04.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Kleve in seiner Sitzung am 17.03.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Kleve, den 24.04.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Kleve einschließlich des Hinweises gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am 27.03.2021 erfolgt.</p> <p>Kleve, den 25.05.2021</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Gebirg)</p>	

# Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-208-3  
Ausfertigung  
Gemarkung: Kleve  
Flur: 29  
Maßstab: 1 : 500



Kartenmaterial:  
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2018)