Legende

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

1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO 1 Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO		Art der baulichen Nutzung mit Nummer des Nutzungsgebiets und Beschreibung	
a	OK max. 15m	Bauweise, a= abweisende Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze
0,8	2,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen:

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

1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen zulässig:
SO 1 großflächiger Einzelhandel Baumarkt / Gartencenter / Sanitär
Innerhalb des SO1 ist die Unterbringung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 14.000 m² zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortiment sind nur zu maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² zulässig.
Weiterhin ist die Unterbringung folgender Betriebe zulässig:
eine Bäckerei mit maximal 90 m² Verkaufsfläche
ein Gastronomiebetrieb mit 10 m² Verkaufsfläche
ein Großhandel / Abholmarkt für Sanitär / Heizung mit Ausstellungsfläche

SO 2 Tankstelle mit Waschanlage und Verkaufsraum
In dem Sondergebiet SO2 ist eine Tankstelle einschließlich angeschlossener Einrichtungen (Waschanlage, Reparaturwerkstatt, Verkaufsstätte, Gastronomie) zulässig. Die Fläche für den Verkaufsraum und den gastronomischen Betrieb ist auf insgesamt 2 % der Fläche des SO2 begrenzt.

1.2 In dem Gewerbegebiet Ge 3 sind im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sowie zur Ausgestaltung des beabsichtigten Gebietscharakters Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I- IV 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.

1.3 Im festgesetzten Gewerbegebiet Ge 3 ist die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässige Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" eingeschränkt. Einzelhandelsbetriebe sind zum Schutz der Gebietscharakteristik entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kleve nicht zulässig. 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 Großflächigkeit nicht überschritten wird.

1.4 In Ge 3 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder eines solchen Betriebsbereiches angehörig 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.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende in Ge 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 8 Abs. 3 nicht zulässig ist:
Vergnügungsstätten.

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

2.1 Die Bezugsebene für Höhenfestsetzungen ist die anbaufähige Verkehrsfläche..

2.2 Im Bebauungsplangebiet (Sonder- und Gewerbegebiete) ist die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO als maximale Gebäudehöhe festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß von der Bezugsebene bis zum oberen Abschluss des Daches (z. B. Attika, First).

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. § 9 Abs. 1 Nr. 12 um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

3.1 Im Bebauungsplangebiet sind die Gebäude in abweichender Bauweise (a) zu errichten. Die Gebäude dürfen länger als 50 Meter sein und sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

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

4.1 Im Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
4.2 Im Bebauungsplangebiet sind Stellplätze gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

5.1 Stellplatzbegrünung
Im gesamten Plangebeit ist je zehn Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die genauen Standorte der Bäume werden vor Ort festgelegt. Für die Pflanzung sind Arten gem. der Pflanzlisten im Erläuterungsbericht zum LBP zu verwenden.

5.2 Gem. 9 (1) Nr. 25a sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30° (inkl. Carports und Garagendächer) - auch wenn sie für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden - 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 grundsächlich möglichst Saat-und Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2018 entsprechen.
5.3 Flächen, die nicht überbaut oder mit Zuwegungen oder Stelllplätzen überplant sind, sind einzugrünen.
5.4 Gem. § 9 (1) Nr. 25a müssen undurchsichtige Fassadenflächen an Gebäuden mit mehr als 10m² Fassadenflächen flächendeckend zu mind. 20% der Flächen begrünt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.
5.5 Die südlich gelegene private Grünfläche am Klever Ring ist durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Hochstaudensäumen einzugrünen. Dabei ist im westlichen Teilbereich der Fläche die Eingrünung durch lichte Gehölzgruppen vorzunehmen, die durch Hochstaudenfluren mit extensiver Pflege aufgelockert werden. Auf diese Weise bleiben die dahinterliegenden Einzelhandelsflächen einsehbar und für Unternehmen ergibt sich weiterhin eine Werbewirkung. Für die Flächen weiter östlich an der bereits vorhandenen Baumreihe sind dichtere Pflanzungen umzusetzen, da hier die Sichtachsen durch den Baumbestand ohnehin schon eingeschränkt sind. Im Bereich der Maßnahmenfläche sind 11 hochstämmige Einzelbäume in die Maßnahmenfläche zu integrieren. Bei den Pflanzungen sind die erforderlichen Sichtdreiecke in der Einmündung der Zufahrt in das Sondergebiet zu berücksichtigen. Für die Gehölz- und Baumpflanzungen sind heimische Sorten gem. der Pflanzlisten im Erläuterungsbericht zum LBP zu verwenden.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 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.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a/b BauGB)

7.1 Nach § 9 (1) Nr. 23 a BauGB ist im gesamten Plangebiet die Nutzung klimaschädlicher fossiler Heizstoffe wie Erdöl und Braun- und Steinkohle nicht zulässig.

7.2 Nach § 9 (1) Nr. 23 b BauGB müssen bei Neubauten baulich-technische Maßnahmen errichtet werden, die der Erzeugung, der Nutzung oder Speicherung von Endenergie (Strom, Wärme, Kälte) aus erneuerbaren Primärenergien dienen.

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6a BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. welches bei Versagen oder Überströmen technischer Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQ10) überschwemmt wird.

Hinweise:

1. Sofern Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist, ist zu beachten, dass zur Dachentwässerung nur Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolen-systeme verwendet werden sollen.
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. 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.
4. Das Plangebiet befindet sich in den Risiokogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem häufigen Hochwasser (HQhäufig) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.
5. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird gemäß den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) verfahren.
6. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehem. Kampf- und Bombenabwurf gebiets. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Bomben blindgänger) vor.
7. Das Vergnügungsstättenkonzept, welches der Rat der Stadt Kleve am 11.12.2019 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
8. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kleve, erstellt imJanuar 2018 durch die BBE Handelsberatung GmbH, vom Rat der Stadt Kleve als städtebauliches Entwicklungskonzept am 09.10.2019 beschlossen, ist Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen bzw. angefordert werden.
9. Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch und es befindet sich dort eine Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305551048 in einem vertikalen Korridor zwischen 10 m und 40 m über Grund. Diese sind auch bei der Nutzung von Baukränen zu beachten.
10. Der Umweltbericht, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) aus 02/2023 des Büros seeling kappert gbr. sind Bestandteil des Bebauungsplans.
11. Das Verkehrsgutachten vom April 2022 erstellt durch das Büro Brilon Bondzio Weise Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Grünordnerische Hinweise

12. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindest-abstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

13. Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß nordrheinwestfälischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) einzuhalten.
12. Für den Ausgleich der Allee sind nach der Umsetzung der beiden Maßnahmen M1 und M2 weitere 16 Einzelbäume außerhalb des Festsetzungsbereichs des Bebauungsplans anzupflanzen. Hierbei handelt es sich um 7 Hainbuchen und um 9 Stiel-Eichen, die in der Mindestqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen sind. Die genaue Lage der Anpflanzung sowie die Umsetzung sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve abzustimmen.

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Kleve
vom aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Gebing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom beteiligt.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Gebing)

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom beteiligt.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Gebing)

Beschluss als Satzung

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

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Gebing)

Bekanntmachung

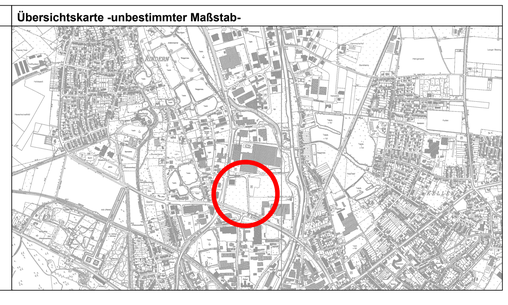
Der Bebauungsplan wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Kleve, den

Der Bürgermeister

(Gebing)

Übersichtskarte -unbestimmter Maßstab-



KLEVE

Bebauungsplan STADT KLEVE

Bebauungsplan Nr. 1-200-2
Ausfertigung
Gemarkung: Kleve
Flur: 43
Maßstab: 1 : 1000

Kartenmaterial:
© Geobasisdaten: Kreis Kleve (2021)

Fachbereich Planen & Bauen — November 2022