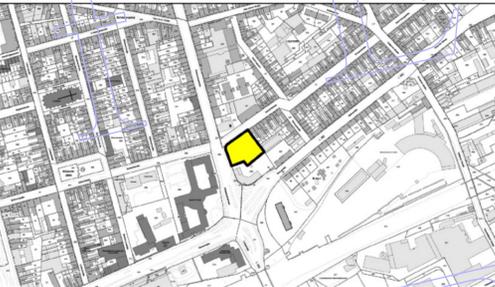




Stadt Krefeld  
**BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 459 - 2. Änderung**  
- Hansastraße / Mariannenstraße / Schwerstraße /  
beiderseits Philadelphiestraße / Voltastraße /  
Bundesbahn -

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung  
Baurodnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung  
Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Krefeld, .....  
**FACHBEREICH 62  
VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN**  
im Auftrag

Ltd. Stadtvermessungsdirektorin  
**Zeichenerklärung  
Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Geschosflächenzahl, Höchstmaß\*  
0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß\*  
III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß\*
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)  
Baugrenze
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)  
Flächen für den Gemeinbedarf
  - Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen**  
Fläche für Nebenanlagen (nähere Zweckbestimmung durch Text oder Symbol)  
St Stellplätze  
Ga Garagen  
----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
----- Schallschutzwand
- \*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

**Legende Kartengrundlage**

- 414 Flurstücke
- Gebäude
- 44 Hausnummern
- Mauer
- Zaun
- Baumkrone
- Baum
- 37,23 Geländehöhen
- Topografische Linie

**Maßstab 1 : 500**



Für den Planentwurf:

Krefeld, .....  
**Geschäftsbereich V  
PLANUNG, BAU UND  
GEBAUDEMANGMENT**  
Fachbereichsleiter

Beigeordnete/r

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluß des Rates der Stadt Krefeld vom heutigen Tage (Punkt ..... der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) aufgestellt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
im Auftrag

Oberbürgermeister

Dieser Plan sowie die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 459 haben mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.

Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
im Auftrag

Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

Dieser Plan ist in der durch .....  
Eintragung geänderten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 668) in der derzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Krefeld am heutigen Tage (Punkt ..... der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) als Satzung beschlossen worden.

Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
im Auftrag

Oberbürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

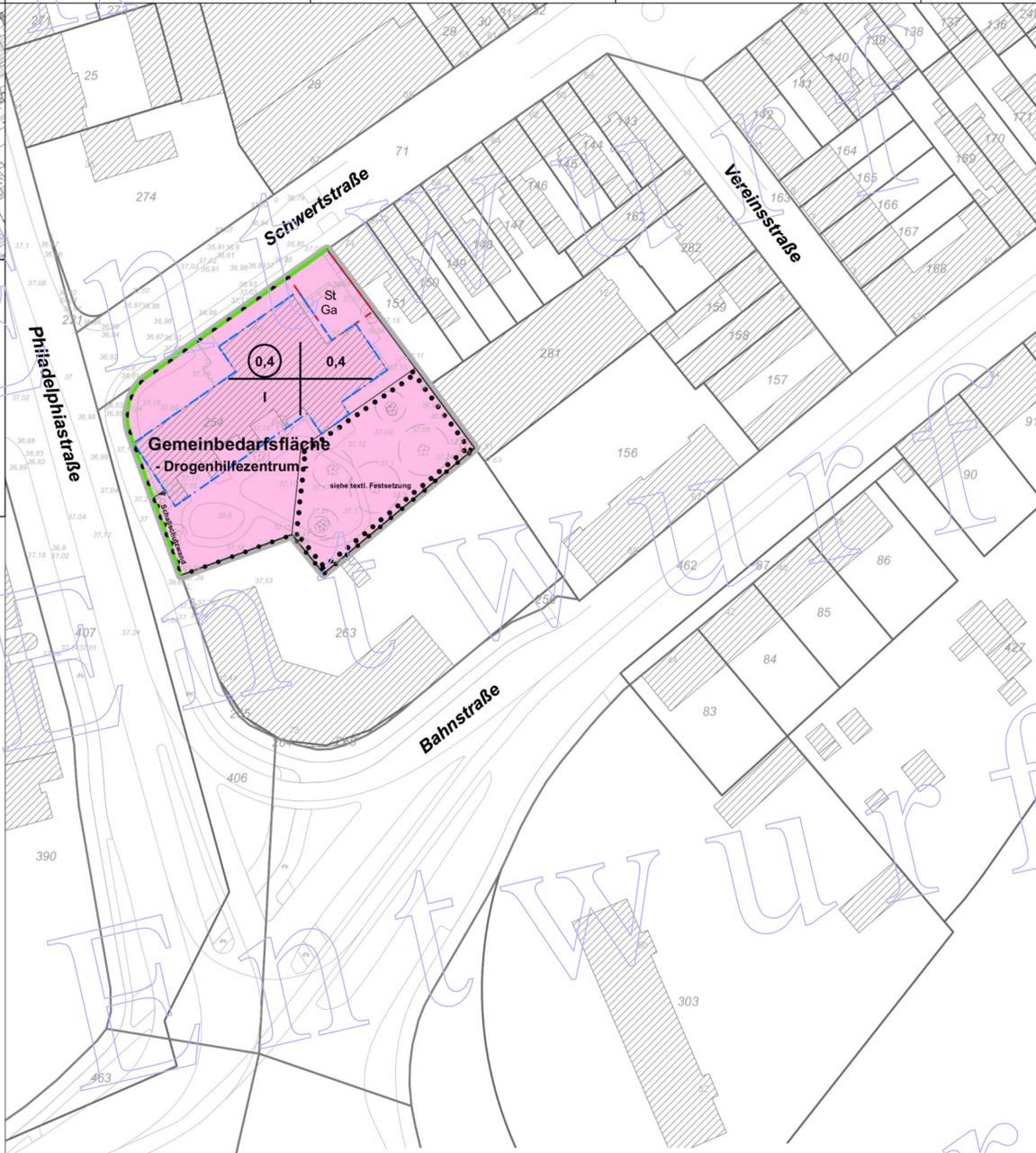
Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**

Schriftführer

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Rates der Stadt Krefeld gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ..... sowie das Bereithalten dieses Bebauungsplanes mit Begründung zu jedem Zeitpunkt Einsicht im Krefelder Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**  
im Auftrag

Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)  
Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Fläche außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
**2.1. Lärmschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärm**  
Innerhalb der in der Gemeinbedarfsfläche an der Philadelphiestraße festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe 1,80 m über der Höhe der der angrenzenden Verkehrsfläche der Philadelphiestraße zu errichten.  
Die Lärmschutzwand muss geschlossen und fugendicht ausgeführt werden und nachweislich eine Schalldämmung DLI von >= 20 dB nach DIN EN 1793-2 aufweisen.  
**2.2 Anforderungen an Außenbauteile**  
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>ges</sub> gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>ges</sub> der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:  
R<sub>ges</sub> = L<sub>A</sub> - K<sub>Raumart</sub>  
Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:  
K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
K<sub>Raumart</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches  
Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

(Quelle: DIN 4109-1 Kapitel 7; Stand: Januar 2018)

Der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>A</sub> ist in den Beikarten zur Planurkunde getrennt für die Zeiträume Tag und Nacht (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) dargestellt.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gütlicherlich ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutzschweises im Baugenehmigungsverfahren.

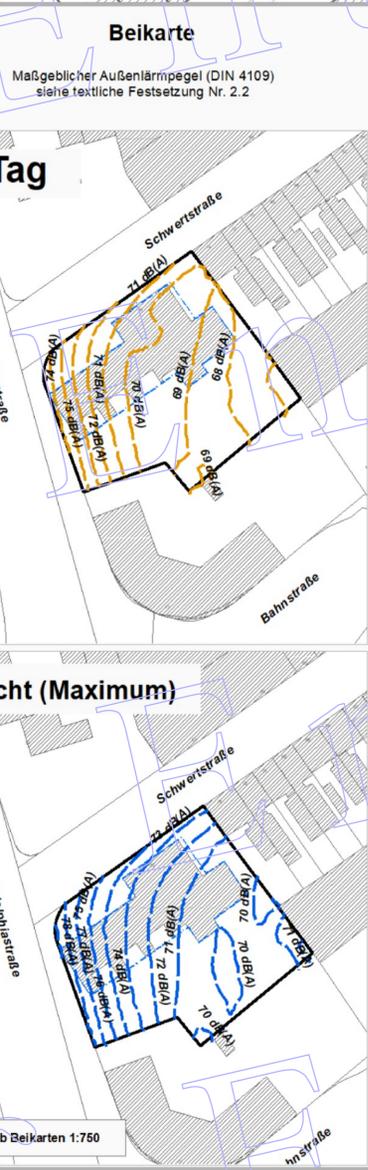
**2.3 Zusätzliche Lüftungseinrichtungen**  
Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherstellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gütlicherlich ein Beurteilungspegel < 45 dB(A) nachgewiesen wird.

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

- Dachbegrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Neigung zu mindestens 75% dauerhaft und flächengerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m<sup>2</sup>. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sollen überwiegend mineralischer Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation auf 5 m<sup>2</sup> sind zu ergänzen. Die Begrünung ist durch eine regelmäßige Pflege und Wasserversorgung dauerhaft zu erhalten. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen.  
Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen flache oder flachgeneigte Dachflächen kleiner gleich 15 Grad Dachneigung neu geschaffen werden.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Auf die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten.

**II. Hinweise**

- Dachbegrünung**  
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien der Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der „FL“-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, (Ausgabe 2006 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen. (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Sollen technologische oder Recyclingsubstrate verwendet werden, so ist auf die Güteanforderung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAGA 1995) oder des RAL Gütezeichens (Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) abzuheben.
- Bodenschutz**  
Im Rahmen der bodenschutzrechtlichen Beurteilung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte des § 8 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) i.V.m. der BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) einzuhalten zu beachten.
- Immissionschutz**  
Für den Bereich des geplanten Drogenhilfeszentrums ist keine Nutzung im Nachtzeitraum vorgesehen. Sofern entgegen des Nutzungskonzepts eine nächtliche Nutzung zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt wird und eine Warenlieferung am angrenzenden Hotel auch nachts stattfinden sollte, sind im Rahmen eines separaten Bauantragsverfahrens TA-Lärm konforme Maßnahmen, wie z.B. der Einbau nicht-offener Fenster an den betroffenen Räumen umzusetzen.  
Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen ist zu beachten, dass Aufenthaltsräume zu den lärmberühigten Fassaden orientiert werden sollen. Lärmquelle ist die Philadelphiestraße.
- Städtische Satzungen**  
**Baumschutzsatzung**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Krefeld (Baumschutzsatzung) vom 5. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 8.12.2005, bekannt gemacht am 29.12.2005 (Krefelder Amtsblatt Nr. 52 aus 2005). Sofern im Bebauungsplan zu diesem Thema keine Regelungen getroffen werden, sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu beachten.  
**Entwässerungssatzung**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Krefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vom 11.12.2003 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.07.2016 (Krefelder Amtsblatt Nr. 29 vom 21.07.2016, S. 165-168). Bei relevanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung entsprechend anzuwenden.



Maßstab Beikarten 1:750

**Abfallsatzung**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Abfallsatzung der Stadt Krefeld vom 11.12.2003, in der Fassung der 12. Änderungssatzung vom 14.12.2017 (Krefelder Amtsblatt Nr. 51 vom 21.12.2017, S. 308 ff.). Bei relevanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften der Abfallsatzung entsprechend anzuwenden.

- Bodendenkmäler**  
Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz NRW) anzuwenden. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale ist die Stadt Krefeld als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Einsichtnahme in technische Regelwerke**  
Die auferstatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung, Parkstraße 10, 47829 Krefeld (Uerdingen), während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.