

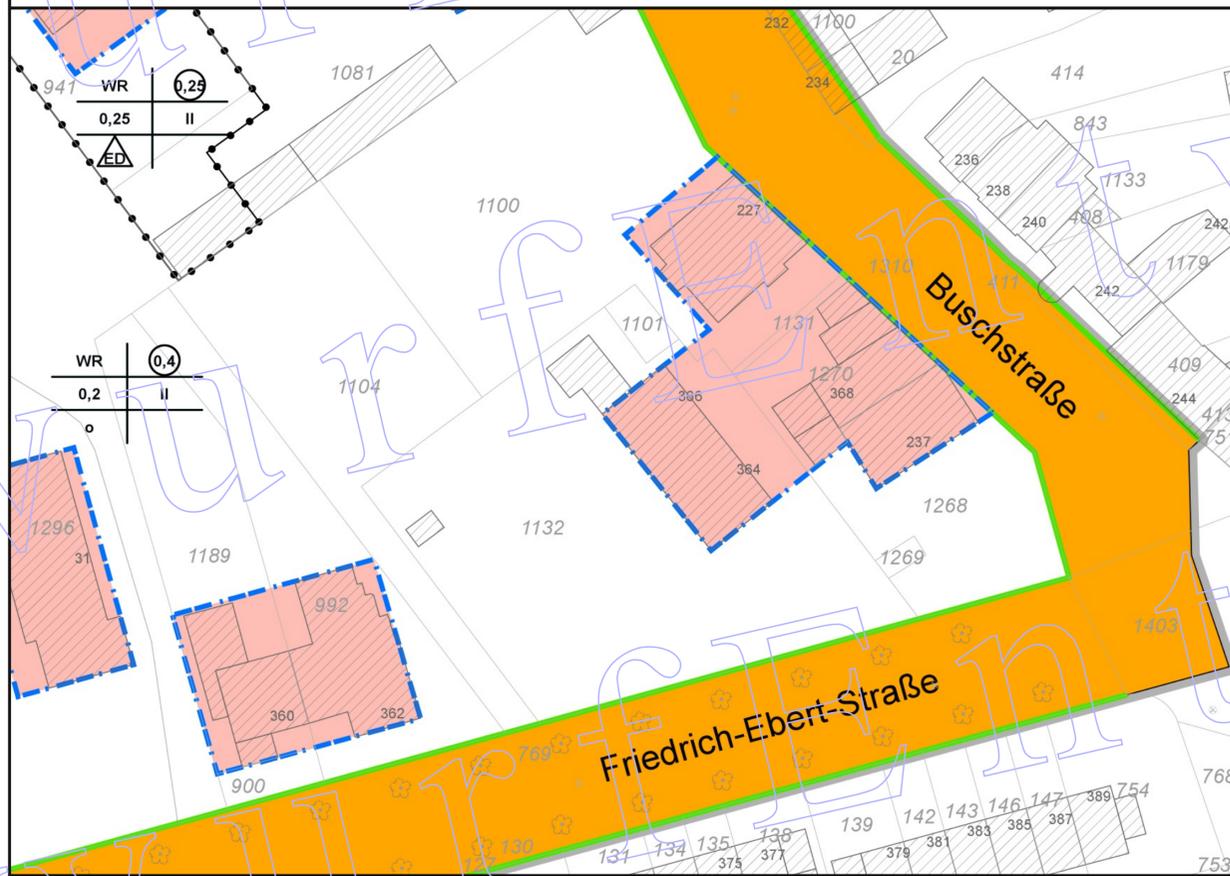


3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

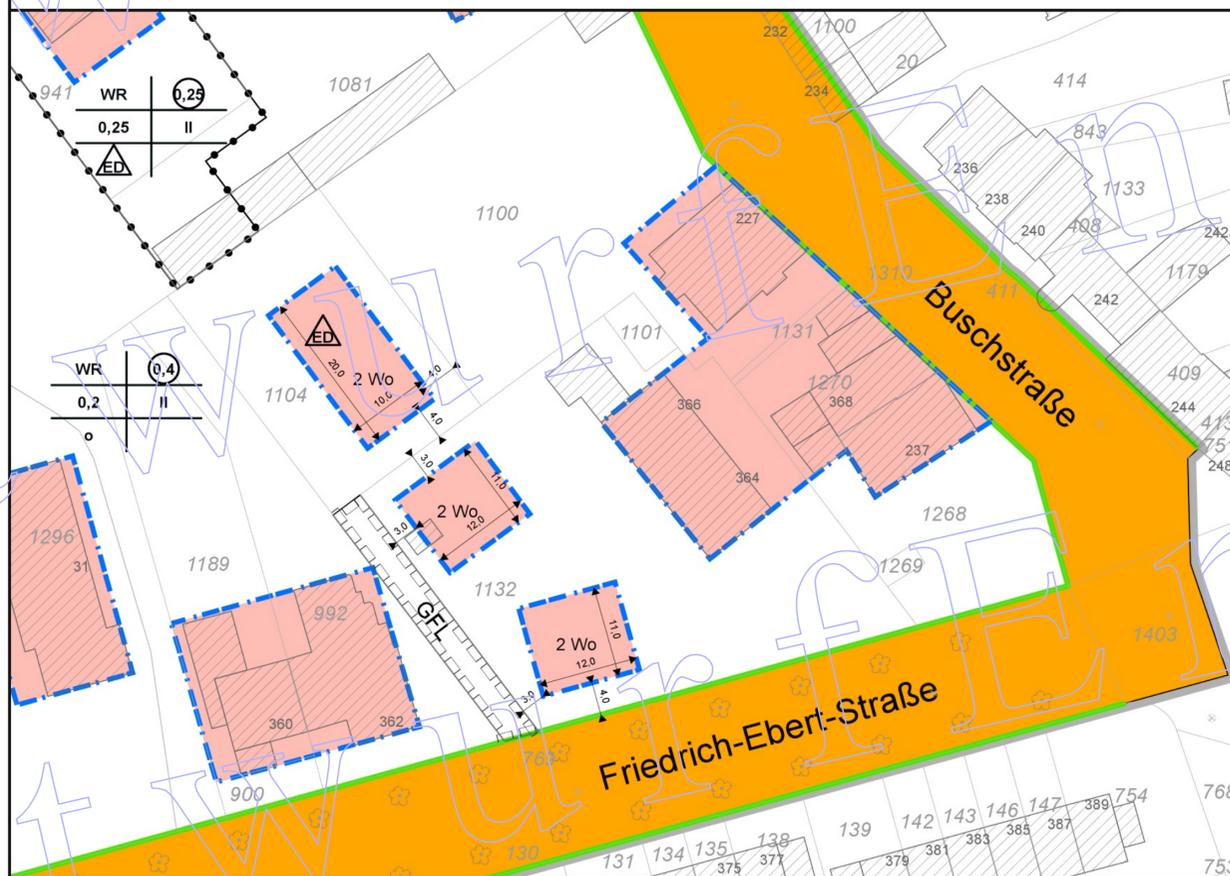
- Buschstraße/ Friedrich-Ebert-Straße/ Scheiblerstraße -

zwischen Friedrich-Ebert-Straße 362 und 364

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 56 (ohne vereinfachte Änderung)



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 56 (mit vereinfachter Änderung)



Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 56 in der letzten gültigen Fassung vor der vereinfachten Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In Wohngebäuden im Bereich der 3. vereinfachten Änderung sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Im Bereich der 3. vereinfachten Änderung darf die maximale Höhe baulicher Anlagen von 44,00 m ü NHN nicht überschritten werden (Dies entspricht etwa 10,80 m über Gehweg Friedrich-Ebert-Straße).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke Gemarkung Bockum, Flur 14, Nrn. 1104 und 1132 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Zusätzliche Hinweise zur 3. vereinfachten Änderung

1. Städtische Satzungen

1.1 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Krefeld (Baumschutzsatzung) vom 05. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 08. Dezember 2005, bekannt gemacht am 29. Dezember 2005 (Krefelder Amtsblatt Nr. 52 aus 2005) in ihrer derzeit gültigen Fassung, bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Sofern Baumfällungen erforderlich sein sollten, ist beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumschutzsatzung zu stellen.

1.1 Entwässerungssatzung

Die Satzung der Stadt Krefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vom 11. Dezember 2003, bekannt gemacht am 18. Dezember 2003 (Krefelder Amtsblatt Nr. 51 aus 2003) in ihrer derzeit gültigen Fassung, bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

2. Rodungsverbot und Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es zum Schutz der Fauna verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze zu beseitigen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Im Einzelfall kann nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, davon abgewichen werden. Vor jeder Fällung sind Gehölze daraufhin zu untersuchen, ob sie als Brut- und Nistplatz geschützter Arten dienen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld bleibt unberührt.

Zur Vermeidung der Tötung von überwinternden Igel bei der Freimachung des Baufeldes sollten Reisig- und Laubhaufen und andere potenzielle Winterquartiere möglichst umgehend (vor dem Eintreten der kalten Jahreszeit) geräumt werden. Sollten Igel vorgefunden werden, sind die Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und es ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Klarstellung zur Berechnung der Vollgeschosse

Für die Berechnung der Vollgeschosse ist § 2 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27.01.1970 maßgebend.

4. Klarstellung zur Berechnung der Geschossfläche

Für die Berechnung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) ist weiterhin die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 anzuwenden und damit auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

5. Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, zu beantragen ist.

6. Grundwasserstand

Es wird auf die Problematik hoher Grundwasserstände im Bereich der Niederterrasse und daraus folgender möglicher Einschränkungen bei der Erschließung der Grundstücke im Rahmen der Versickerung von Niederschlagswasser und der Notwendigkeit von Grundwasserhaltungsmaßnahmen hingewiesen. Grundwasserstände sind durch den Bauherren zu prüfen und können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) unter der E-Mail grundwasserstand@lanuv.nrw.de erfragt werden. Die gemäß §§ 8, 9, 10, 11 und 13 Wasserhaushaltsgesetz erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz, 47792 Krefeld, zu beantragen.

7. Lärm

Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm durch die Friedrich-Ebert-Straße. Die tatsächliche Lärmbelastung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu ermitteln und es sind, sofern erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO) | 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO) | 4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) |
| WR Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO) | o offene Bauweise | o Straßenverkehrsflächen |
| WR Nicht überbaubare Grundstücksfläche | ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | o Straßenbegrenzungslinie |
| 2 Wo Höchstanzahl Wohnungen | Baugrenze | 5. Sonstige Planzeichen |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |
| 0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß* | | GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht |
| 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß* | | o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß* | | o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

Kartengrundlage: ALKIS, Stadt Krefeld - Gemeinde Krefeld, Gemarkung Bockum, Flur 14 (Stand 05. Mai 2022) - Stadt Krefeld, FB 62 - Vermessungs- und Katasterwesen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung und die Übereinstimmung mit den planerischen Festsetzungen der Bebauungsplanurkunde werden bescheinigt.

Krefeld,

**FACHBEREICH 62
VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN**

Ltd. Stadtvermessungsdirektorin

Gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließlich..... Gelegenheit gegeben, zu der vereinfachten Änderung Stellung zu nehmen.

**DER OBERBÜRGERMEISTER
Im Auftrag**

Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

Der Rat der Stadt Krefeld hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) gemäß Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am heutigen Tage (Punkt der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) die gemäß § 13 BauGB durchgeführte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Krefeld,

Oberbürgermeister Schriftführer

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit aus gefertigt.

Krefeld,

DER OBERBÜRGERMEISTER

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Rates der Stadt Krefeld vom sowie das Bereithalten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Krefelder Amtsblatt Nr..... vom bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die vereinfachte Änderung in Kraft.

Krefeld,

**DER OBERBÜRGERMEISTER
Im Auftrag**

Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

Maßstab 1 : 500