Stadt Krefeld

BEBAUUNGSPLAN Nr. 784

- westlich Krützboomweg / nördlich Hanninxweg -

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gemäß Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW.S.256) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV 90 gemäß Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

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

Krefeld, 20.04.2016

FACHBEREICH 62

VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN

~~Ltd.~~ **Stadtvermessungsdirektor**

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). durch Beschluß des Rates der Stadt Krefeld vom heutigen Tage (Punkt 12. der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) aufgestellt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Krefeld, 27.04.2016

Oberbürgermeister **Schriftführer**

Dieser Plan sowie die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 246, 660 und 768 haben mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016 öffentlich ausgelegen.

Krefeld, 27.06.2016

DER OBERBÜRGERMEISTER

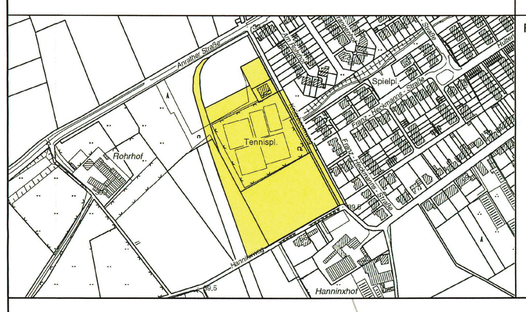
Im Auftrag

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Dieser Plan ist in der durch 1. vereinfachte Änderung 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.666) in der derzeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt Krefeld am heutigen Tage (Punkt 12. der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) als Satzung beschlossen worden.

Krefeld, 04.05.2017

Oberbürgermeister **Schriftführer**



Für den Planentwurf:

Krefeld, 21.04.2016

GESCHÄFTSBEREICH V
PLANUNG, BAU und GEBÄUDEMANAGEMENT

FACHBEREICH 61
STADTPLANUNG

Beigeordneter **Fachbereichsleiter**

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Krefeld, 13.05.2017

DER OBERBÜRGERMEISTER

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Rates der Stadt Krefeld gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 04.05.17 sowie das Bereithalten dieses Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Krefelder Amtsblatt Nr. 21 vom 24.05.17 bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Krefeld, 24.05.2017

DER OBERBÜRGERMEISTER

Im Auftrag

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten folgende Pläne, soweit sie innerhalb dieses Plangebietes liegen, außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 246
(rechtskräftig seit dem 08.April 1983)
Bebauungsplan Nr. 660
(rechtskräftig seit dem 23.Juni 2006)
Bebauungsplan Nr. 768
(rechtskräftig seit dem 09.März 2012)

Maßstab 1 : 500

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 784
- westlich Krützboomweg / nördlich Hanninxweg -
Gem. Fischeln, Fl. 14, Flurstücke 4737 und 4759

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) in der derzeit gültigen Fassung

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
VERMESSUNG, KATASTER UND LIEGENSCHAFTEN

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

Leitung des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

Der Rat der Stadt Krefeld hat in seiner Sitzung am heutigen Tage gemäß §13 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes nach Maßgabe der .....Eintragungen auf dem Bebauungsplan beschlossen. Ebenso beschloß der Rat der Stadt Krefeld 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.

Krefeld, ...

Oberbürgermeister **Schriftführer**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

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

Leitung des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

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

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

Ausschluss von Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten
Von den gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 45,80m über NHN nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 49,0m über NHN nicht überschreiten.
~~Hinweis: Dies entspricht für Doppelhäuser einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9,50 m und für die Einzelhäuser einer maximalen Gebäudehöhe von ca.6,50 m.~~
Hinweis: Dies entspricht für Einzelhäuser im WA 1 einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 6,50 m und für Einzel- und Doppelhäuser im WA 2 einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9,50 m.

3. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen ,Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 784 treten durch die Westumgehung Fischeln (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 660 - Westumgehung Fischeln: Teilabschnitt von der südlichen Kölner Straße bis zur Anrather Straße) planbedingte Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf. Als Vorkehrungen zum Lärmschutz werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.1 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Fläche A und B ein Lärmschutzhindernis (Wall, Wand, Wall-/Wand-Kombination) mit einer Höhe von mindestens 5,5 m und in der Fläche C eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 3,5 m zu errichten. Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung DLR > 24 dB aufweisen und auf der dem Plangebiet zugewandten Seite mindestens die Absorptionseigenschaften der Absorptionsgruppe A3 der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) aufweisen. Bezugshöhe ist jeweils die Fahrbahnmittenoberkante der an das Lärmschutzhindernis grenzenden Verkehrsfläche der Westumgehung Fischeln (in linearer Verlängerung), gemessen jeweils im rechten Winkel. Die Lärmschutzeinrichtungen sind spätestens mit Beginn der Bauarbeiten der Westumgehung Fischeln fertig zu stellen. Die Abschirmanlagen in den Flächen A, B und C sind lückenlos aneinander anzuschließen. Das Nordende des Lärmschutzhindernisses in der Fläche A ist bündig an die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen der Kindertagesstätte (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 768 - westlich Krützboomweg) anzubinden.

5.2 In Teilen des Plangebietes treten beim Betrieb der Westumgehung Fischeln und der Errichtung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen weiterhin schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm auf. Der für Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 geltende Lärmpegelbereich III ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für diesen Bereich gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen folgende bewertete Schalldämmmaße R'w, res nach Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Fassung vom November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001) einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9, DIN 4109, sind zu beachten):

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und, Unterrichtsräume	Büroräume
	dB(A)	R'w,res+ dB	R'w,res+ dB
III	61 - 65	35	30

+ R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.).

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Für ruhebedürftige Aufenthaltsräume (z. B. Schlafräume) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und in der Wirkung vergleichbarer Bauten und Anlagen nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Baumpflanzungen in privaten Vorgärten im WA 2
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen ist jeweils ein heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm, zu pflanzen.

Vorschlagliste:

Feldahorn	(Acer campestre),
Italienische Erle	(Alnus cordata),
Pyramiden-Hainbuche	(Carpinus betulus Fastigiata),
Gold-Gleditschie	(Gleditsia triacanthos 'Sunburst')

6.2 Begrünung der privaten Verkehrsflächen
Im Bereich der privaten Verkehrsflächen sind innerhalb der Wendeanlagen jeweils 2 heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm, zu pflanzen.

Vorschlagliste:

Amberbaum	(Liquidambar styraciflua),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Ginko	(Ginko biloba),
Purpur-Erle	(Alnus spaethii),
Sumpfeiche	(Quercus palustris)

6.3 Begrünung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage (Ausgleichsfläche)

6.3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - ausgenommen sind die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Flächen A und B) - sind mindestens 20 heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm, gemäß der Vorschlagliste 1 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächenanteile sind durch Raseneinsaat dauerhaft zu begrünen.

6.3.2 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Flächen A und B) sind bis zur Realisierung der Westumgehung Fischeln durch Raseneinsaat dauerhaft zu begrünen. Bei Realisierung der Westumgehung Fischeln ist auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 qm Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 ~~20 - 25~~ gemäß Vorschlagliste 1 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 gemäß Vorschlagliste 2.

Vorschlagliste 1:

Feldahorn	(Acer campestre),
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Vogelkirsche	(Prunus avium),
Winterlinde	(Tilia cordata),
Stieleiche	(Quercus robur),
Italienische Erle	(Alnus cordata),

Vorschlagliste 2:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea),
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Hasel	(Corylus avellana),
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea),
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus),
Faulbaum	(Rhamnus frangula),

7. Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf den Verkehrsflächen.

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

Die mit einem "GFL" ausgewiesenen Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Baugrund-stücke. Sie sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Die begünstigten Bauflächen sind mit Pfeilen gekennzeichnet.

II. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T gemäß der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006". Im Plangebiet besteht demnach die Wahrscheinlichkeit, dass Schäden durch die Auswirkungen eines Erdbebens entstehen können. Die in dieser Zone erforderlichen, in der DIN 4149 aufgeführten bautechnischen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen, müssen ergriffen werden.

III. Hinweise

1. Umgang mit Niederschlagswasser
Das von den Verkehrsflächen, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die zu errichtende Regenwasserkanalisation einzuleiten. Für die Regenwasserkanalisation gilt ein Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Krefeld.

2. Zuordnung von planexternen Ausgleichsflächen und maßnahmen
Der Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete wird durch die ökologische Aufwertung einer Fläche von 4.731 qm auf dem Flurstück Nr. 19, Flur 9, Gemarkung Gellep-Stratum nachgewiesen.

3. Faunistische Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Zur Vermeidung individueller Verluste von Fledermäusen ist zunächst der Eingriffsbereich auf Baumhöhlen zu kontrollieren, diese sind ggf. auf Besatz zu überprüfen. Die Entnahme von Höhlenbäumen und der Gebäuderückbau ist im Spätsommer/Herbst (Ende August bis Anfang November) durchzuführen. Ein Abriss wäre alternativ auch im April (außerhalb Wochenstubenzeit und Winterschlaf) oder auch während der Wochenstubenzeit (Anfang Mai bis Ende Juli) oder während der Balzzeit (Anfang August bis Ende September) möglich, sofern dann im Rahmen einer erneuten Ausflugkontrolle zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass keine Wochenstuben vorhanden sind und dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Zerstörung von Balzquartieren kommt. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen. Der Bauherr hat zur Koordinierung der ökologischen Belange während der Bauausführung einen Sachverständigen zu benennen. Vor Aufnahme der Abrissarbeiten ist die Untere Landschaftsbehörde bei der Stadt Krefeld zu unterrichten.

3.2 Von dem Vorhaben sind die Reviere der nicht planungsrelevanten, gefährdeten bzw. Vorwarnliste-Arten Gimpel und Haussperling sowie potenziell Reviere weiterer nicht planungsrelevanter Vogelarten betroffen. Zur Vermeidung individueller Verluste ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar, durchzuführen.

3.3 Um direkte Beeinträchtigungen des Wildkaninchens zu vermeiden, sind Eingriffe in den mit Gehölzen bepflanzten Wall um die Tennisanlage außerhalb der Fortpflanzungs- bzw. Aufzuchtzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Januar, durchzuführen.

4. Boden- und Bodenluftuntersuchung
Das Tennisplatzgelände ist als Altablagerung (Key-Nr. 2768 - belastete Tragschichten) im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Krefeld erfasst. Im Rahmen einer Boden- und Bodenluftuntersuchung konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass gegen eine Umnutzung des Geländes zu einem Wohngebiet keine Bedenken bestehen. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigten ausnahmslos unauffällige Befunde, aus denen keine Schutzgutgefährdung abgeleitet werden kann. Die Aushubmassen aus dem Auffüllungsbereich der Tennisplätze sind entweder als Z 2-Material zu verwerten oder einer Deponie der Klasse DK 0 zur Beseitigung zuzuführen.

der Tragschicht der Tennisplätze (0 - 0,2 m)

Die Aushubmassen aus dem Auffüllungsbereich der Tennisplätze (ab 0,2 m) liegen im Bereich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR Boden und können einer Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen zugeführt werden.

5. Bodenkundliche Baubegleitung

5.1 Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sollen erforderliche Baustelleneinrichtungsflächen soweit möglich auf für Versiegelung vorgesehenen Flächen und außerhalb der Kronentraufbereiche vorhandener Bäume eingerichtet werden.

5.2 Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen abzuschieben und fachgerecht zwischen zu lagern.

5.3 Nach Beendigung der Baumaßnahmen soll der Boden im Bereich der Freiflächen in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder angedeckt werden. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und soll fachgerecht deponiert bzw. wieder verwendet werden. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden soll jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme von vor seiner Begrünung tiefgründig gelockert werden. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen können für die Dauer der Baumaßnahmen standfest befestigt werden, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund tiefgründig zu lockern.

6. Einbau und Verwendung von Materialien

6.1 Für den Einbau/die Verwendung von Boden ist die LAGA Nr. 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall vom November 1997, "Technische Regeln der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen") - Allgemeiner Teil vom 06.11.2003 - bzw. die TR Boden vom 04.11.2004 einzuhalten und lediglich der Zuordnungswert Z 0 - Boden zulässig.

6.2 Für den Einbau/die Verwendung von aufbereiteten mineralischen Altbaustoffen bzw. mineralischen Baustoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) oder industriellen Prozessen (Hochofen-, Hüttenschlacke etc.) als Frostschutz-, Tragschicht oder Auffüllmaterial ist gem. §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld zu beantragen. Hierzu gehört auch güteüberwachtes Recyclingmaterial bzw. güteüberwachte Schlacke/Asche nach den Verwertererlassen NRW vom 09.10.2001.

6.3 Wenn Boden für die Errichtung des Lärmschutzwalles mit dem Zuordnungswert > Z 0 bis Z 1.2 nach der o. a. LAGA eingebaut bzw. verwendet wird, ist hierfür gem. §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld zu beantragen.

6.4 Vor Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis darf ein Einbau der genannten Materialien nicht erfolgen.

7. Bodendenkmale
Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW anzuwenden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Krefeld als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. Kampfmittelrückstände
Nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf existiert im Plangebiet ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges Bombenblindgänger und Laufgräben. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den KBD (Antrag auf Kampfmitteluntersuchung) notwendig. Es wird empfohlen vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die Vorgehensweise ist mit dem KBD der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

9. Städtische Satzungen

9.1 Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Krefeld (Baumschutzsatzung) vom 5. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 8. 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.

9.2 Ferner bleibt 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 der derzeit gültigen Fassung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

9.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-West-falen - Landesbauordnung - (BauO NW) die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 784 - westlich Krützboomweg nördlich Hanninxweg (Gestaltungssatzung).

10. Einsichtnahme in technische Regelwerke
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, können bei der Stadt Krefeld, Fachbereich Stadtplanung, Parkstraße 10, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

11. Rodungsverbot
Zum Schutz der Fauna sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen sowie Rückschnitte (außer Pflegeschnitte) von Hecken und Sträuchern außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres durchzuführen. Im Einzelfall kann nach Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde davon abgewichen werde

12. Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Bereichs nördlich der Tennisplätze (Bebauungsplan Nr. 768 - Westlich Krützboomweg) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld. Die Tennisplätze unterliegen den Entwicklungszielen 1.6.2 1.5 (Temporäre Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung Ausstattung der Landschaft zur Verbesserung des Klimas). Für die übrigen Flächen gilt das Entwicklungsziel 1.3.1 (Wiederherstellung einer ökologisch stabilen, vielfältigen und leistungsfähigen Landschaft). Die südliche Ackerfläche und die westlichen Randbereiche sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Südlich und westlich Fischeln" [LSG-4605-008]. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 784 treten nach § 20 Absatz 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, da der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des seit dem 23.10.2015 wirksamen Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WS WS — Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 Bau NVO)
- WR WR — Reine Wohngebiete (§ 3 Bau NVO)
- WA WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- WB WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a Bau NVO)
- MD MD — Dorfgebiete (§ 5 Bau NVO)
- MI MI — Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)
- MK MK — Kerngebiete (§ 7 Bau NVO)
- GE GE — Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)
- GI GI — Industriegebiete (§ 9 Bau NVO)
- SO SO — Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0.7 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 9.0 — Baumassenzahl (BMZ)
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse
- V — als Höchstgrenze
- III-V — als Mindest- und Höchstgrenze
- (IV) — zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 Bau NVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- O — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(Größenangaben beispielhaft)

F mind. 350 qm		Größe F max. 600 qm	
B mind. 10 m		Breite B max. 20 m	
T mind. 40 m		Tiefe T max. 60 m	

5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
(nähere Bezeichnung durch Text)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche
- F — Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 u. 11 BauGB)
- Ein- u. Ausfahrt
- Ein- u. Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
(nähere Bezeichnung durch Text)

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
(nähere Bezeichnung durch Text)

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen (nähere Bezeichnung durch Text)
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (nähere Bezeichnung durch Text)

10. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(nähere Erläuterungen durch Text)

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- L Leitungsrecht

13. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
(nähere Bezeichnung durch Text)

Zweckbestimmung
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GCp — Gemeinschaftscarports

14. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (nähere Bezeichnung durch Text)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (nähere Bezeichnung durch Text)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (nähere Bezeichnung durch Text)

15. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen

16. Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- X (30.50) m üb. NHN

**17. Metrische Maßang