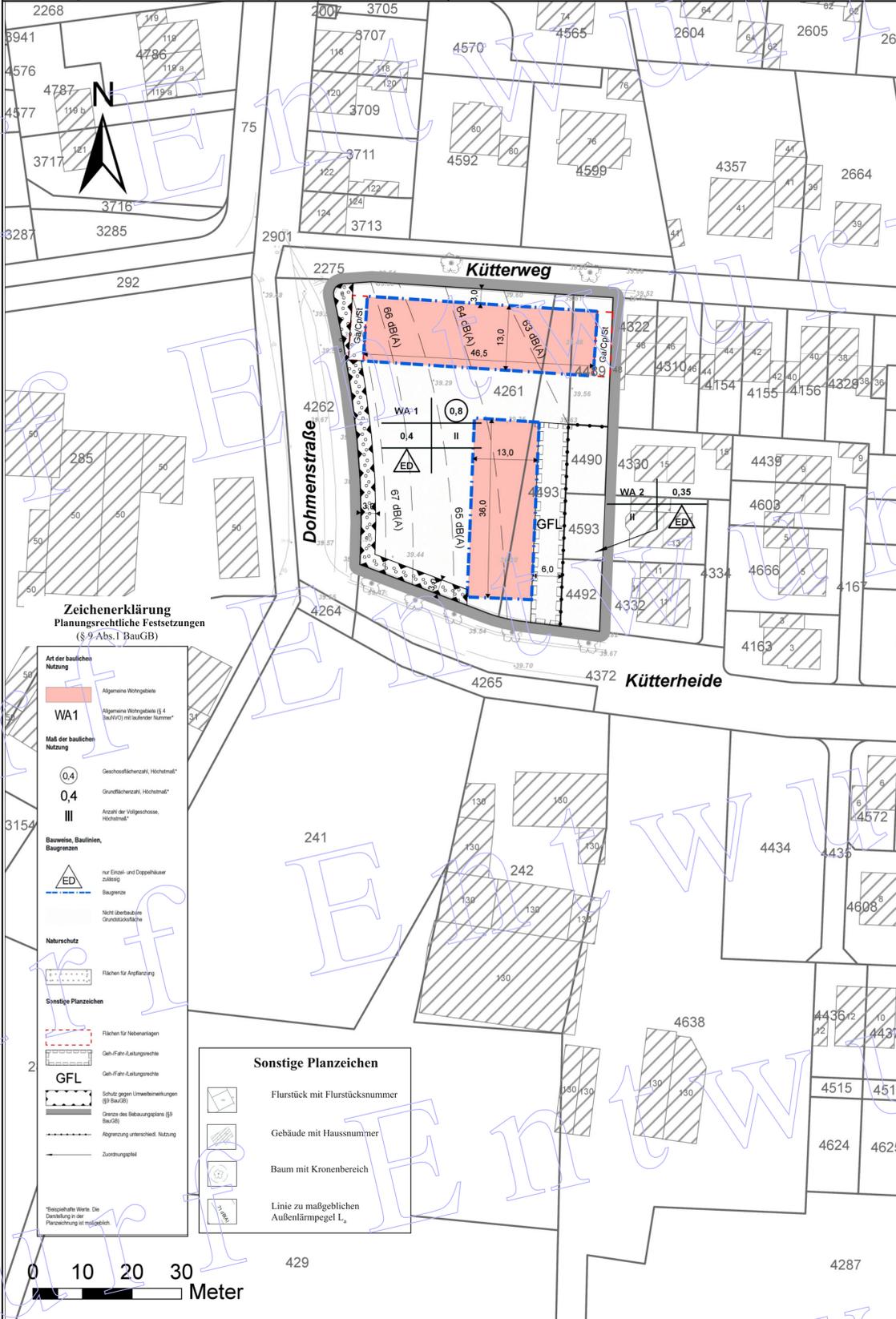




# Stadt Krefeld BEBAUUNGSPLAN Nr. 832

- Dohmenstraße / südlich Kütterweg -

**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  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411) in der derzeit gültigen Fassung  
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung



### Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	<p><b>WA 1</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit auflösender Nummer</p> <p><b>0,4</b> Geschossflächenzahl, Höchstmaß</p> <p><b>0,4</b> Grundflächenzahl, Höchstmaß</p> <p><b>III</b> Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß</p> <p><b>ED</b> Bewässerung, Baugrenzen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze</p> <p><b>Naturschutz</b> Nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b> Flächen für Anpflanzung</p> <p><b>GFL</b> Flächen für Nebenanlagen Geh-/Fahr-/Leitungsrechte Geh-/Fahr-/Leitungsrechte Schutz gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 BauGB) Grenze des Bebauungsplans (§ 9) Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Zustimmungskennzeichen</p>
Sonstige Planzeichen	<p>Flurstück mit Flurstücksnummer</p> <p>Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Baum mit Kronenbereich</p> <p>Linie zu maßgeblichen Außenlärmpegel <math>L_{A,ext}</math></p>

### Sonstige Planzeichen

	Flurstück mit Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer
	Baum mit Kronenbereich
	Linie zu maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A,ext}$

Für den Planentwurf:  
**Krefeld, .....**  
GESCHÄFTSBEREICH V  
PLANUNG, BAU UND  
GEBÄUDEMANAGEMENT  
FACHBEREICH 61  
STADT- UND  
VERKEHRSPLANUNG  
**Krefeld, .....**  
Beigeordneter  
Fachbereichsleiter  
Oberbürgermeister  
Schriftführer

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, .....**  
Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.  
**Krefeld, .....**  
Lfd. Stadtvermessungsdirektorin

Dieser Plan, sowie die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 689 mit Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.  
**Krefeld, .....**  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
**Im Auftrag**  
**Krefeld, .....**  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

Dieser Plan ist in 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 ..... der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) als Satzung beschlossen worden.  
**Krefeld, .....**  
DER OBERBÜRGERMEISTER  
**Maßstab 1 : 500**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird folgender Plan, soweit er innerhalb dieses Plangebietes liegt, außer Kraft gesetzt:  
Bebauungsplan Nr. 689  
(rechtskräftig seit dem 30. Juni 2006)  
Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

**6. Kampfmittel**  
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfallungen oder Irregularitäten empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Fachbereich Feuerwehr und Zivilschutz der Stadt Krefeld - Zivilschutz - ein Bohrplan zur Verfügung zu geben.  
Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen.

**7. Dachbegrünung**  
Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL 2018) sind zu beachten. Sollen technologische oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Güteanforderung der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 1995) oder des RAL - Gütezeichens (Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) abzuheben. Die Begrünung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen; bei Bedarf ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen.

**8. Artenschutz**  
Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende Juli/August (Mildenberger 1984). Dies gilt auch für weitere mögliche Brutvogelarten. Lediglich die Ringeltaube brütet auch im August und September noch (Mildenberger 1984). Die Baufeldvorbereitungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Falls eine Baumfällung im August/September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubenester in den Bäumen befinden. Falls das Zutritt, kann die Fällung erst nach dem Flügeln der Küken erfolgen.  
Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit. Die im Eingriffsgebiet stehende Bäume und Gehölze bzw. ihre Wurzelbereiche, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperren zu schützen.  
Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Brutvögeln in der Bauphase, sollte während der Hauptbrutphase (in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli) bzw. bei Anwesenheit von Brutpaaren im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet eine Verlärmung durch Gründungsarbeiten oder anderweitigen erheblichen Baumaschineneinsatz vermieden werden. Der Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte jedoch auszuschließen. Sofern die Arbeiten bis in die Brutzeit andauern, sollen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage) und räumlich begrenzt fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können durch diese Maßnahme rechtzeitig in andere Bereiche ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.  
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

**9. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen**  
Wird in einer Festsetzung des Bebauungsplans nicht direkt festgelegt, was geltendes Recht ist, sondern die Regelung dem Ergebnis der Anwendung eines privaten Regelwerks wie z. B. DIN-Vorschrift überlassen, so muss auch dieses Regelwerk für jedermann einsehbar sein. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien werden weder nach dem für Satzungen geltenden Recht noch in sonst für amtliche Bekanntmachungen des Landes oder des Bundes vorgesehenen Amtsblättern veröffentlicht.  
Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit außerstaatlicher Regelungen dadurch eingeschränkt, dass diese der Vermarktung durch einen Verlag unterliegen, dessen Verlagsprodukte nicht in gleicher Weise in öffentlichen Bibliotheken zugänglich sind, wie es für amtliche Publikationsorgane der Fall ist. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die in der Bebauungsplankunde erwähnten außerstaatlichen Regelungen bei der Stadt Krefeld, Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung, eingesehen werden können.

**10. Bestandteile des Bebauungsplans**  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

**11. Wasserschutzzone**  
Das Vorhaben liegt in der geplanten Wasserschutzzone III-B bzw. im öffentlichen Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerks V-In der ELT-Aufgrund der Lage in der geplanten Wasserschutzzone sind die gesamten Fahr- und Parkflächen (GFL-Flächen, Zuwegung, Gartenvorplätze) mindestens wasserleitendurchlässig mit Verbundsteinen engegrübt (< 5 mm) zu gestalten.

**12. Geruch**  
Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Tierhaltungsbetrieben können im Plangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein.

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Ausschluss von Nutzungen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1**  
Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Höhe der baulichen Anlagen**  
Die maximale Gebäudehöhe darf 50,5 m über NHN nicht überschreiten. (Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11,0 m über dem derzeitigen, angrenzenden Straßenniveau der Dohmenstraße an das Plangebiet mit 39,5 m ü. NHN.)
- 3. Nebenanlagen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
Nebenanlagen sind im WA 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA 2 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die mit "GFL" festgesetzte Fläche dient der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke und ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke und der Versorgungsträger zu belasten.
- 5. Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Westen des Geltungsbereichs ist eine Lärmschutzanlage mit einer zu erreichenden Mindesthöhe von 42,6 m ü. NHN zu errichten. Die Anlage kann in Form einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wand-Kombination ausgeführt werden. Die Wand muss straßenseitig hochabsorbierend entsprechend der Anforderungen der ZTV-LSW 06 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“, Tabelle 1 Gruppe A3 ausgeführt werden.  
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  $R_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung. (Quelle: DIN 4109-1: 2018-01 Gleichung (6))  
 $R_{w,ges} = L_{A,ext} - K_{Raumart}$   
Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:  
 $K_{Kranken}$  = 25 dB für Betträume in Krankenanstalten und Sanatorien  
 $K_{Wohnung}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
 $K_{Büro}$  = 35 dB für Büroräume und Ähnliches  
Mindestens einzuhalten sind:  
 $R_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
 $R_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches  
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

- 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 26 BauGB)
- 6.1 Begrünung von Flachdächern**  
In den festgesetzten WA-Gebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Neigung zu mindestens 75% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen.  
Es sollen überwiegend mineralischer Schlütsstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitativ hochwertige Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen flache oder flachgeneigte Dachflächen kleiner gleich 15 Grad Dachneigung neu geschaffen werden.
- 6.2 Anlage eines Pflanzstreifens/Begrünung des Lärmschutzwalls**  
Die im Westen des Plangebietes festgesetzte Fläche entlang der Lärmschutzwand einschließlich der Wall-Wand-Kombination ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung der Sträucher soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 m x 1,0 m zwischen den Pflanzen und je Art in Gruppen zu 5-7 Gehölzen erfolgen. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die Bepflanzung soll mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:  
Acer campestre (Feldahorn), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlbeere), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2xv, 150-175 cm, He.  
Zur Unterraum ist ein Statut mit mehrjährigen, heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
- 6.3 Begrünung der Vorgärten**  
Vorgärten entlang der Straße Kütterweg sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wegflächen und Zufahrten zu Stellplätzen.

- ### II. Landesrechtliche Festsetzungen
- Gestalterische Festsetzungen nach BauNRV**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
- Staffelgeschoss**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) ist das oberste Geschoss, das kein Vollgeschoss ist und das mit einem Flachdach oder einseitig geneigtem Dach ausgestattet wird, alsseitig von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückversetzt zu errichten. Bei Gebäuden, die einseitig an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden (Doppelhaus) ist das oberste Geschoss, das kein Vollgeschoss ist und das mit einem Flachdach- oder einseitig geneigtem Dach ausgestattet wird, entlang der gemeinsamen Grenze nicht zurückversetzt zu errichten.
- ### 3. Hinweise
- 1. Städtische Satzungen**  
Die Satzung zum Schutz 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. Sofern Baumfällungen erforderlich sein sollten, ist beim Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumschutzsatzung zu stellen.  
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 bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.
  - 2. Umgang mit Bodendenkmälern**  
Im Zuge einer durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden keine archäologischen Befunde festgestellt.  
Die Entdeckung von Bodendenkmälern kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Krefeld oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.  
Für Bodendenkmälern ist infolge eines aufgetragenen Geländes und baubedingter Bodenbewegungen von gestörten und umgelagerten Bodenverhältnissen auszugehen mit entsprechenden Auswirkungen auf die historische Substanz.
  - 3. Einbau von Materialien in den Boden**  
Für den evtl. Einbau / die Verwendung von Boden ist die LAGA Nr. 20 (Landesarbeitsgemeinschaft 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 05.11.2004 einzuhalten und lediglich der Zuordnungswert Z 0 - Boden - zulässig.  
Für den evtl. 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 gemäß §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie ist der Stadt Krefeld, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Hierzu gehört auch gutleitfähiges Recyclingmaterial bzw. gutleitfähige Schlacke / Asche nach den Verwertlassen NRW vom 09.10.2001.  
Vor Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis darf ein Einbau der genannten Materialien nicht erfolgen.
  - 4. Genehmigungsflächen nach anderen Gesetzen**  
Sollte für die Errichtung eines Untergeschosses bzw. von Kellern und Kanalbaumaßnahmen oder ähnliches eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierfür gemäß §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Stadt Krefeld, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.
  - 5. Entwässerung**  
Das Bebauungsplangebiet ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld im Trennverfahren zu entsorgen.

**Kartengrundlage:**  
ALKIS ADV\_SHAPE, Krefeld (Stand Mai 2021)  
Gemeinde Krefeld, Gemarkung Fischeln, Flur 14  
Örtliche Messungen