



Stadt Krefeld

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN Nr. 841 (v) Blatt 2 / 2

*- südlich Uerdinger Straße
im Bereich des Krefelder Hofes*

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Bauutzungsverordnung (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 (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung



Der Plan besteht aus 2 Blättern. Die Verfahrensvermerke und Zeichenerklärung befinden sich auf Blatt 1.

Krefeld,

FACHBEREICH 62
VERMESSUNG, KATASTER UND LIEGENSCHAFTEN
im Auftrag

Lfd. Stadtvermessungsdirektorin

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Krefeld,

DER OBERBÜRGERMEISTER

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.1. Fläche gemischter Nutzung

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihrer Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Gewerbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Ifj. BauNVO)

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

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) und der Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss begrenzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull.

2.1.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ durch die Oberkante der Attika bzw. Außenwand bestimmt.

2.1.3 Die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen darf erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die jeweiligen Anlagen sind von den jeweiligen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um das mindestens 1,5-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten und Wegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Fläche gemischter Nutzung M1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, innerhalb der Fläche gemischter Nutzung M2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2.2 Die zulässige Grundfläche gemäß textueller Festsetzung 2.2.1 darf darüber hinaus durch die Grundflächen von Tiefgaragen um weitere 0,2 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Festsetzung 6.3 ist zu beachten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugenossen dürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 3,00 m in der Tiefe überschritten werden, sofern gemäß Ziffer 6.5 festgesetzte Einzelbäume oder Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(§§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Oberirdische PKW-Stellplätze sind lediglich innerhalb der mit der Bezeichnung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Fläche sind acht Stellplätze zulässig.

4.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit der unterirdischen Baugrenze und Bezeichnung 1 festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten der Tiefgarage, Müll- und Fahrradstellplätze, Kinderspielflächen, Einfriedungen von Grundstücken und Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

4.4 Die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, bleibt unberührt. Dies gilt auch für fernmelde-technische Anlagen.

5. Verkehr, Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und Nr. 21 BauGB)

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Innerhalb der mit "GFL1" festgesetzten Fläche ist zwischen Uerdinger Straße und den Flurstücken 357, 358, Flur 10, Gemarkung Bockum durchgängig eine 5,0 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 357 und 358, Flur 10, Gemarkung Bockum sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgers zu belasten.

Innerhalb der mit "GFL2" festgesetzten Fläche ist zwischen Uerdinger Straße und dem Flurstück 322, Flur 10 Gemarkung Bockum durchgängig eine 3,5 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit "GFL3" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

6.1 Dachbegrenzung
Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Neigung mit Ausnahme von Terrassen unter 5 m² zu mindestens 65 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm ist vorzusehen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrenzung auszuführen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingefügten Fassung der FLL-Richtlinie (FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen) auszuführen.

6.2 Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht
Von der Dachflächenbegrünungspflicht ausgenommen sind je Baugrundstück bis zu 25 % der relevanten Dachflächen, soweit sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählt auch ein Zugangsbauwerk zum Dach für Wartungszwecke), Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im v. g. Sinne neu geschaffen werden.

6.3 Tiefgaragenbegrenzung
Tiefgaragendecken sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Soweit Baumplanfungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 130 cm betragen.

6.4 Fassadenbegrenzung
Fassaden sind insgesamt im Plangebiet, jedoch ausschließlich auf nicht-transparente Fassadenabschnitte bezogen, durch das Anpflanzen von Klettergehölzen zu mindestens 20 % zu begrünen. Der Pflanzabstand darf maximal 2 m betragen. Die offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzschelbe muss mindestens 1 m² groß und mindestens 0,6 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenaum muss mindestens 1 m² betragen. Die Begrünung ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Fassadenbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingefügten Fassung der FLL-Richtlinie (Fassadenbegrünungsrichtlinie – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen) auszuführen.

6.5 Erhalt von Bäumen

Die innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten
a) Einzelbäume und
b) darüber hinaus gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld geschützten Bäume innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen

Fläche A:	12	Bäume
Fläche B:	4	Bäume
Fläche C:	20	Bäume
Fläche D:	4	Bäume
Fläche E:	12	Bäume
Fläche F:	3	Bäume

sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Arten der Liste nach Ziffer 7.6 nachzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 5 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 25 – 30 cm) zu pflanzen. Die Mindestbaumscheitlänge innerhalb befestigter Flächen soll eine Größe von 12 m aufweisen.

6.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche gemischter Nutzung sind mindestens 75 Einzelbäume (Mindestqualität Hochstamm, 5 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 25 – 30 cm) zu pflanzen. Die Mindestbaumscheitlänge innerhalb befestigter Flächen soll eine Größe von 12 m aufweisen.

Es sind ausschließlich die Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
	Himalaya-Birke	<i>Betula utilis</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
	Rothbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Gleditsia	<i>Gleditsia triacanthos</i>
	Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
	Chinesisches Rotholz	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>
	Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
	Vogel-Kiefer	<i>Pinus avium</i>
	Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
	Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Riesenmammutbaum	<i>Sequoiadendron giganteum</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Kaiser-Linde	<i>Tilia intermedia</i> , 'Pallida'
	Ulme	<i>Ulmus</i> sp.*

Es sind ausschließlich die Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
	Burgen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
	Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
	Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
	Erle	<i>Alnus</i> spp.
	Salweide	<i>Salix caprea</i>
	Silberweide	<i>Salix alba</i>
	Bruhweide	<i>Salix fragilis</i>
	Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i> , 'Regent'

Bäume 3. Ordnung	Burgen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
	Felsenbirne	<i>Amanlancher lamarki</i> , 'Robin Hill'
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'
	Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>
	Kornelkirsche	<i>Cornus</i> mss.
	Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Cotoneaster prunifolia</i>
	Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
	Blasenbaum	<i>Koelertheria paniculata</i>
	Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
	Scharlachapfel	<i>Malus tschonoski</i>
	Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
	Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
	Mongolische Linde	<i>Tilia mongolica</i>

Anmerkungen: * Ulmensterben beachten; resistente Sorten wählen (beispielweise 'Lobell'). Die Pflanzung von Sorten ist grundsätzlich zulässig.

7. Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm
7.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach unten abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018) 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) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ gegen die Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:
 $R_{w,ges} = La - K_{min,ges}$
Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen
 $R_{w,innen} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
 $R_{w,innen} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:
 $R_{w,innen} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches

Die entsprechenden maßgeblichen Außenlämppegel (La) bei freier Schallausbreitung können aus der Planzeichnung für die jeweilige Fassadenseite und Raumart (Tag/Nacht) abgelesen werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

2. Bodenarbeiten

Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen gemäß den Anforderungen des Konzepts zum Bodenmanagement (Kühn Geoconsulting GmbH 2023) durchzuführen. Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen, der vom Bauherrn zu beauftragen ist und dem Fachbereich 39 Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld zu benennen ist. Es ist sicherzustellen, dass von den verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.
Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist unverzüglich der Fachbereich 39 Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld zu benachrichtigen. Weitere in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten.

Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich der geplanten Grünflächen sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten. Bei Anlieferung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.
Da die Realisierung des Vorhabens nach dem 01.08.2023 erfolgt, sind die neuen gesetzlichen Vorgaben der neuerrichteten BBodSchV (§§ 6-8) anzuwenden. Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und des § 202 BauGB sind zu beachten.

7.2

Für diejenigen Gebäude mit Wohnnutzungen, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume und Kinderzimmer), schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Diese haben auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherzustellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen.

Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume mindestens über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) (nachts) verfügen.

Die entsprechenden Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung können aus der Planzeichnung für die jeweilige Fassadenseite und Raumart abgelesen werden.

7.3 Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem Bereich mit Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) an der lüftungsgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie z.B. eine geschlossene Brüstung so auszugestalten, dass Beurteilungspegel < 62 dB(A) erzielt werden.

Die entsprechenden Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung können aus der Planzeichnung für die jeweilige Fassadenseite und Raumart abgelesen werden.

7.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassaden ein geringerer maßgeblicher Außenlämppegel (La) bzw. Beurteilungspegel nachgewiesen wird. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises des Baugenehmigungsverfahrens.

7.5 Für Gebäudefronten, die an den als Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, wird festgesetzt, dass diese mit einem Reflexionsverlust von mindestens $D_{la} = 3$ dB hochabsorbierend nach den zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV LSW 06) auszuführen sind.

7.6 Anlieferungszonen für geplante gewerbliche Nutzungen im Gebiet M1 (z.B. Hotel) sind einzuhausen. Wände und Decken sind in Massivbauweise auszuführen. Öffene Tore müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 19$ dB in eingebauten Zustand aufweisen und sind für die Dauer der Verladungen zu schließen.

7.7 Für diejenigen Gebäude mit Wohnnutzungen, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume und Kinderzimmer), schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Diese haben auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherzustellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen.

Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume mindestens über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) (nachts) verfügen.

Die entsprechenden Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung können aus den Karten für die jeweilige Fassadenseite und Raumart abgelesen werden.

7.3 Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem Bereich mit Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) an der lüftungsgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie z. B. eine geschlossene Brüstung so auszugestalten, dass Beurteilungspegel < 62 dB(A) erzielt werden.
Die entsprechenden Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung können aus den Karten für die jeweilige Fassadenseite und Raumart abgelesen werden.

7.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 7.1 bis 7.3 können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassaden ein geringerer maßgeblicher Außenlämppegel (La) bzw. Beurteilungspegel nachgewiesen wird. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises des Baugenehmigungsverfahrens.

7.5 Für Gebäudefronten, die an den als Fassaden mit Schallschutzmaßnahmen gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, wird festgesetzt, dass diese mit einem Reflexionsverlust von mindestens $D_{la} = 3$ dB hochabsorbierend nach den zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV LSW 06) auszuführen sind.

7.6 Anlieferungszonen für geplante gewerbliche Nutzungen im Gebiet M1 (z.B. Hotel) sind einzuhausen. Wände und Decken sind in Massivbauweise auszuführen. Öffene Tore müssen ein Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 19$ dB in eingebauten Zustand aufweisen und sind für die Dauer der Verladungen zu schließen.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, bedürfen aber der Zustimmung des Rates der Stadt Krefeld.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dachform

In den Flächen gemischter Nutzung sind nur Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

Dachaufbauten

Abschürkungen von Dachterrassen sind im gestalterischen Zusammenhang mit der Fassade herzustellen. Gesonderte Gestaltungselemente sind transparent auszuführen und deutlich von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen entlang der Plangebietsgrenze und als Abgrenzung von Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätten) in Form von Hecken oder Zäunen in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die max. zulässigen Gebäudefronten nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/oder laufendem Licht sind unzulässig.

1. Bodendenkmäler

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

2. Bodenarbeiten

Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen gemäß den Anforderungen des Konzepts zum Bodenmanagement (Kühn Geoconsulting GmbH 2023) durchzuführen. Sämtliche Erdarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Altlasten/Bodenschutz zu überwachen, der vom Bauherrn zu beauftragen ist und dem Fachbereich 39 Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld zu benennen ist. Es ist sicherzustellen, dass von den verbleibenden Bodenmaterialien keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Hierzu ist in einem gutachterlichen Bericht Stellung zu nehmen.
Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Kontaminationen festgestellt werden, bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen können, ist unverzüglich der Fachbereich 39 Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld zu benachrichtigen. Weitere in diesem Zusammenhang ggf. erforderliche Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen bleiben vorbehalten.

Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich der geplanten Grünflächen sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten. Bei Anlieferung von externem Bodenmaterial sind die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV einzuhalten. Dies ist durch den Lieferanten nachzuweisen.

Da die Realisierung des Vorhabens nach dem 01.08.2023 erfolgt, sind die neuen gesetzlichen Vorgaben der neuerrichteten BBodSchV (§§ 6-8) anzuwenden. Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und des § 202 BauGB sind zu beachten.

3. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Für den eventuellen Einbau bzw. die Verwendung von aufbereiteten mineralischen Altbaustoffen bzw. mineralischen Baustoffen aus Bauläutigkeiten (Recyclingbaustoffe) oder industriellen Prozessen (Hochofen-, Hüttenschlacke etc.) als Frostschutz, Tragtschicht oder Auffüllmaterial ist gem. §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie ist beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz zu beantragen. Hierzu gehört auch güteüberwachtes Recyclingmaterial bzw. güteüberwachte Schlacke/Asche nach den Verwerterlassen NRW vom 09.10.2001. Vor Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis darf ein Einbau der genannten Materialien nicht erfolgen.
Für den Bau und Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmepumpen ist gemäß §§ 8, 9, 10, 11 und 13 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz zu beantragen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz, zu stellen.

4. Grundwasser

Aufgrund der Tiefe der Tiefgarage und nach zu erwartendem Grundwasserstand ist eine Grundwasseranhebung für die Errichtung der Tiefgarage erforderlich. Für die Grundwasserhaltung ist beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis frühzeitig zu beantragen.

Die gemäß §§ 8, 9, 10, 11 und 13 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld zu beantragen.

5. Externer Ausgleich

Die Bilanzierung des Eingriffsumfangs und die Ermittlung des Ausgleichbedarfs des Bebauungsplans wurden auf der Grundlage der Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) durchgeführt. Im Rahmen der Bilanzierung des Bestands und des plangebietesinternen Eingriffs verbleibt ein planerisches Defizit von 55.704 Wertpunkten. Das Defizit soll über externe Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Benrad, Flur 2, Flurstück 275 ausgeglichen werden. Die Maßnahmenfläche hat eine Gesamtgröße von 19.811 m². Dort werden produktionsintegrierte Maßnahmen (Nutzungsstetigverlängerungen) umgesetzt. Die Maßnahme kann dabei innerhalb einer festgelegten Kulisse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde rotieren. Die dingliche Sicherung erfolgt über eine Grundbucheintragung zugunsten der Stadt Krefeld zur Durchführung der Maßnahmen und wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Ergänzend dazu und zur Sicherung des Ausgleichs über die 25 Jahre hinaus werden noch vertraglich Regelungen zwischen der Stadt Krefeld und dem Vorhabenträger erfolgen.