



Stadt Krefeld

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 687 Blatt 3

- Mauritzstraße / Haberlandstraße

Rechtsgrundlagen

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

Baumzonenverordnung (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 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 3 Blättern. Die Verfahrensvermerke und eine Planzeichenerklärung befinden sich auf Blatt 1.

Krefeld,

FACHBEREICH 82
VERMESSUNG, KATASTER UND LIEGENSCHAFTEN
im Auftrag

Lfd. Stadtvermessungsdiagnostikern

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Krefeld,

DER OBERBÜRGERMEISTER

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Die mit WA (Teilflächen WA 1 bis WA 13) gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die im Folgenden aufgeführten, in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Im WA 7 bis WA 11 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen gem.**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäude- (GH) und Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

Grundflächenzahl	Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für an Gebäude angrenzende Terrassen ist zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen Grundfläche einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt.
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La - 30 La - 35

Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH max) die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.
Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

Als Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH max) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Gelände maßgeblich. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist die neue Geländehöhe zwischen bestehender Topografie und der Oberkante Fertigfußböden der geplanten Gebäude zu modellieren.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen im gesamten Plangebiet die zulässige Gebäudehöhe auf der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,0 m überschreiten.

Untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten dürfen im gesamten Plangebiet die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen auf maximal 20 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,0 m überschreiten.

Hinweis: Die textliche Festsetzung unter II, Ziffer 2 Technische Aufbauten / Dachaufbauten ist zu beachten.

- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 3 m, durch Balkone, Eker und Wintergärten um bis zu 2,50 m auf einer Breite von 2/3 der Fassadenbreite je Gebäude und Notfalltreppen um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze / Carports**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen (Ga), Stellplätze (St) und überdeckte Stellplätze / Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit Ga, St und Cp gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern sie im Zufahrtsbereich zu und unmittelbar vor einer Garage oder einem Carport und angeordnet werden.

Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb der für Ga, St und Cp festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausungen sowie notwendige technische Anlagen (z.B. Be- und Entlüftung, Entrauchung) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur im WA 11 zulässig
- Nebenanlagen**
(§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten, mit Ausnahme von Standorten und Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter und offene Stellplätze gemäß Ziffer 5 sowie Anlagen zur Energie- und Wärmeversorgung, unzulässig. Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter und die Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung (Luftwärmepumpe) sind gemäß Ziffer 10 dauerhaft so abzusichern oder abzupflanzen, dass diese von den Erschließungsflächen nicht einsehbar sind.

Die Anordnung einer Anlage für die Energie- und Wärmeversorgung (Luftwärmepumpe) ist im Vorgarten in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur erschließenden, öffentlichen oder privaten Fläche zulässig.

Bauordnungsrechtlich erforderliche Kindspeierflächen mit der erforderlichen Zuwegung sind in WA 7 bis WA 11 allgemein auch innerhalb der für Garagen, Stellplätze und Carports (Ga, St, Cp) festgesetzten Flächen zulässig.

Jede Hauseinheit ist ein genehmigungsfreies Gebäude (Gartenhaus) ohne Aufenthaltsräume bis maximal 6 m² Grundfläche und maximal 2,5 m Höhe zulässig. Gartenhäuser sind im Bereich von WA 5 und WA 6 (inkl. Teilflächen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit So gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Sofern möglich sind die Gartenhäuser an der gemeinsamen Nachbargrenze (Schmalseite gegenüberliegender Grundstücke) anzubringen. Ausnahmsweise ist ein Abstand von bis zu 1,5 m an Schmalseiten, maximal 0,6 m an Längsseiten zur Grundstücksgrenze in Kombination mit der Anpflanzung von Hecken, zulässig, sodass die Einfriedung der Grundstücke (an den Schmalseiten auch in Kombination mit einem privaten Gartenweg) zwischen zwei benachbarten Gartenhäusern möglich ist.

Darüber hinaus sind Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen ebenso wie fernmelde-technische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
- Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**
(§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB)

Für die Wohnbauflächen WA 5.1 bis WA 5.3, WA 6.1 bis WA 6.9, WA 7, WA 8 und WA 11 ist jeweils gebietsweise ein Überflutungsschweis nach DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenerereignis zu führen. Die ermittelten Rückhaltevolumina sind entsprechend der abflussrelevanten Flächen anteilig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (schadloser Einsatz der Oberfläche), der privaten Verkehrsflächen (z.B. schadloser Einsatz der Oberfläche und/oder in Retentionskörpern in der Privatstraße) und auf den privaten Baugrundstücken (z.B. auf den Gründächern und/oder in Rückhalteumläufen und/oder im Schlammfang-/Überabgeschacht) nachzuweisen. Die Berechnungsparameter gemäß DIN 1986-100 sind in Abstimmung mit dem Kommunalbetrieb Krefeld festzulegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gerecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit GL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gerecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit GI gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers der gemäß Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sauerstoff-Stickstoff-Doppelfemilung (FLO55 / FL155) zu belasten. Die Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu berücksichtigen (siehe Hinweise).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionschutz**
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
 - Aktiver Lärmschutz**
Entlang der L 473 FS (Charloffering) ist eine Lärmschutzwall-/wandkombination mit einer Mindesthöhe von 34,25 m ü. NNH zu errichten.
 - Passiver Schallschutz Bau-Schalldämm-Maß**
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 von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminnen und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La - 30	La - 35

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 Beherbergungsbetrieben.

Fensterabhängige Lüftung
Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachzeit bei gekipptem Fenster kein Innerraumpiegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.
- Außenwohnbereiche**
In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln von + 62 dB(A) tags sind zum Schutz vor Lärmbelastungen mit bei Gebäuden baulich verordnete Außenwohnbereiche von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (z.B. Balkone, Loggien) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, sofern die Außenwohnbereiche nicht an den lärmabgewandten Fassaden realisiert werden. Die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (z.B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Eigenabschirmung der Plangebäude oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegelreduzierung bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen.

- Ausnahmen**
Ausnahmen von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baueingehensverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b) BauGB)

Im Plangebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen (gemäß jeweiliger Pflanzliste / Pflanzqualität) zu verwenden.

Straßenbaumpflanzungen
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang STU 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte dürfen um bis zu 1,5 m innerhalb der Verkehrsfläche verschoben werden.

Je Einzelbaum ist in der Regel eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen. Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinie (siehe Hinweise) auszuführen.

Baumpflanzungen oberirdische Stellplätze
Bei der Errichtung von zusammenhängenden, privaten Stellplatzflächen ist je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbau (Stammumfang STU 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen.
Je Einzelbaum ist in der Regel eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen und flächig zu begrünen (Rasen und/oder Bodendecke). Die Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinie (siehe Hinweise) auszuführen.

Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeigrünung) / LSW - ÖG1
Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern (Mindestanteil 15 %) und Extensivrasen (Mindestanteil 70%) zu begrünen. Ein offentliches Wegenetz ist anzulegen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG1) sind außerhalb der Fläche für die Lärmschutzanlage 10 mittelgroßkronige bis großkronige Laubbäume (STU mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen. Der Schutzstreifen der Sauerstoff-Stickstoff-Lüftung ist ausgenommen der zulässigen Wegflächen (Maximalanteil 15%) als Extensivrasen zu entwickeln. Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig.

Begrünung Lärmschutzanlage (LSW)
Der Lärmschutzwall ist landschaftsgerecht mit drei- bis fünfreihigen Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzvorschlagsliste 5 zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 50% der Gesamtfläche für die Lärmschutzanlage mit Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür ist ein Pflanzraster von 1 m mal 1 m mit standortgerechten Sträuchern (mindestens 80-100 cm Pflanzhöhe) einzuhalten.

Auf der Südseite der Lärmschutzanlage sind zusätzlich mindestens 15 kleinkronige Laubbäume (STU mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 5 anzupflanzen.

Bei Errichtung einer (zusätzlichen) Lärmschutzanlage ist diese ab einer Höhe von + 1 m beidseitig jeweils intensiv und vollflächig mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzvorschlagsliste 6 zu beranken.

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Grünverbindung mit Spielplatz - ÖG2 und ÖG3)
Die öffentliche Grünfläche (ÖG 2 und ÖG 3) ist dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern (Mindestanteil ÖG2 und ÖG3: 25%) und Extensivrasen (Mindestanteil ÖG2: 60%, Mindestanteil ÖG3: 45%) zu begrünen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können bis zu 15% (ÖG2) und bis zu 40% (ÖG3) der Gesamtfläche als Spiel-, Sitz- oder Wegflächen hergestellt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG2) sind mindestens 19 mittelgroßkronige Laubbäume (STU mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖG3) sind mindestens 12 klein- bis mittelgroßkronige Laubbäume (STU mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen.

Begrünung privater Grundstücksflächen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 (inkl. Teilflächen) ist je Wohneinheit mindestens ein Großstrauch (mindestens 150-175 cm Pflanzhöhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 2 anzupflanzen. Sofern einer Wohneinheit bereits ein anzupflanzender Baum zugeordnet ist, kann dieser angerechnet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 (inkl. Teilflächen) sind je angelegte 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbau (Stammumfang STU 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 2 anzupflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8 und WA 11 sind je angefangene 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbau (Stammumfang STU 20-25 cm in 1 m Höhe) gemäß Pflanzvorschlagsliste 2 anzupflanzen.

Festgesetzte Baumpflanzungen für oberirdische Stellplätze sind nicht anzuerkennen.

Dachbegrünung
Flächdecker oder Flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Gebäuden - dies gilt auch für Garagen und Carports - sind mit einer standortgerechten Mischvegetation mindestens extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer fachgerechten Mindestaufbaudicke des Dachbegrünungssubstrats von 12 cm zzgl. Drainschicht zu versehen. Für Gartenhäuser gilt hierzu abweichend eine Stärke des Dachbegrünungssubstrats von mindestens 8 cm. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (siehe Hinweise) entsprechen.

Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen, sofern diese nicht auf dem obersten Geschoss angeordnet werden, und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Tiefgaragenbegrünung
Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen und zulässige Nebenanlagen überbaut werden, mit einer standortgerechten Mischvegetation zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer fachgerechten Vegetationstragfläche bestehend aus einer 50-70 cm starken Vegetationstragschicht zzgl. Drainschicht zu versehen. Das Begrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (siehe Hinweise) entsprechen.

Baumpflanzungen sollten außerhalb der Flächen von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteile gepflanzt werden. Ist dies nicht möglich, ist die Stärke der Vegetationstragschicht im Bereich von Baumstandorten auf mindestens 1,3 m zzgl. Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen für einen mittelgroßkronigen bis großkronigen Baum muss mindestens 30 m³ Substrat je Baumstandort betragen.
 - Garagenwände**
Die Längsseiten von Garagenwänden sind angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen, vollflächig und dauerhaft mit Kletter- und Rankgewächsen oder Sträuchern gemäß Pflanzvorschlagsliste 4 zu bepflanzen. Ausgenommen sind verglaste Flächen.

Standorte und Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter und Wertstofftonnen
Standorte und Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter und Wertstofftonnen sind so abzusichern oder abzupflanzen, dass sie von den Erschließungsflächen nicht eingesehen werden können. Die gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten (siehe Hinweise).

- Festsetzung einer Bedingung**
(§ 9 (2) Nr. 2 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 bis WA 6.5 und WA 8 ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwall-/wandkombination (LSW) mit der gemäß Ziffer 7.1 festgesetzten Mindesthöhe unzulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 0 NW i.V.m. § 9 (1) BauGB)
 - Dachform**
Flächdecker und fach geneigte Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden.
Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° auszubilden.
Für Gartenhäuser sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.
 - Fassaden**
Aneinanderergrenzende Doppelhaushälften und aneinanderergrenzende Reihenhausen (Hausgruppen) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA6 (inkl. Teilflächen) sind hinsichtlich ihrer Material- und Farbgestaltung sowie der Höhen- und Dachneigung gleich auszubilden. Für untergeordnete Fassadenflächen (bis maximal 20% der Einzelfassade) können auch andere Materialien oder Farben verwendet werden.
Garagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA6 (inkl. Teilflächen) sind in der Farbgestaltung und Materialität den Fassaden der jeweiligen Wohngebäude anzupassen.
Die Außenwände der Gartenhäuser innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA 6 (inkl. Teilflächen) sind aus Holz, Metall oder Putz auszuführen.
Für den Anstrich der zulässigen Materialien von Gartenhäusern sind folgende Farbtöne gemäß des herstellereunabhängigen „Natural Color System“ (NCS) für die Fassadengestaltung zulässig:
- Weiß: NCS S1005-Y20R, S0502-Y20R, S0804-Y10R
- Hell Sandfarben: NCS S1510-Y20R, S2005-Y20R, S3005-Y20
- Grau, Hellgrau: NCS S1500-N, S2000-N, S2500-N, S300-N, S3500-N
- Braun, Hellbraun: NCS S2005-Y60R, S3101-Y60R, S2010-Y60R, S2010-Y60R
- Anthrazit, Dunkelgrau: NCS S5502-Y, S6502-Y, S7502-Y,
- Dunkelgrün: NCS S7005-G20Y
Für untergeordnete Fassadenflächen der Gartenhäuser (bis maximal 20% der Einzelfassade) können auch andere Materialien oder Farben verwendet werden.
 - Technische Aufbauten / Dachaufbauten**
Technische Anlagen und sonstige Dachaufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der Höhenüberschreitung entspricht.
 - Einfriedungen**
Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 5.1 bis WA 6.9 sowie WA 7, WA 8 und WA 11) nur als Mauern, Hecken, Gräber, Stauden, niedrige Gehölze oder als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit Hecken oder Rank- und Kletterpflanzen mit einer Höhe von maximal 1,8 m über Grund gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 und 4 zulässig.
Im Bereich der straßenseitigen Gebäudeflucht/Vorgärten der Allgemeinen Wohngebiete WA 5.1 bis WA 6.9 sowie WA 7, WA 8 und WA 11 sind Mauern, Stützmauern und aufgehende Gebäudeteile mit einer Höhe bis maximal 0,5 m über Grund zulässig. Hecken und/oder Zäune dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu den genannten maximalen Höhen zulässig (Mauern und Hecken in Summe 1 m, Zäune und Hecken in Summe 1 m)
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu mit Mehrrecht belasteten Flächen sowie zu öffentlichen Grünflächen sind als Hecken sowie als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit Hecken oder Rank- und Kletterpflanzen mit einer Höhe von maximal 1,25 m über Grund gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 und 4 zulässig. Die Hecken sind mit mindestens drei Pflanzen je laufenden Meter unterhalb angrenzend zu erschließenden öffentlichen oder privaten Fläche zu pflanzen. Unbegrenzte bildkittige Zäune wie z.B. Stabmattenzäun mit eingezogenen Kunststoffbändern sowie unbegrünte Mauern sind unzulässig.
Im WA 6.1 sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Bruchwegs Einfriedungen als Mauer mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.
Sichtschutzwände (Mauern oder bildkittige Zäune) zu an Gebäuden angrenzende Terrassen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit einer Höhe von bis zu 2 m auf einer Länge von maximal 3 m zulässig.
Abweichend von den Festsetzungen von Einfriedungen sind die Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen, sofern diese nicht bereits in einer Mülltonnenbox untergebracht sind, sowie Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung (bspw. Luftwärmepumpen) durch geschnittene Laubbödenhecken und Strauchpflanzungen mindestens in der gleichen Höhe wie die Behälter und den Anlagen, maximal bis zu einer Höhe von 1,8 m einzufassen (gemäß Ziffer 6). Die Standorte und deren Einfriedungen sind so anzuordnen, dass die Behälter selbst von den Erschließungsflächen aus nicht einsehbar sind.
Die Pflanzvorschlagslisten 3 und 4 unter Hinweise sind zu beachten.
 - Vorgärten**
Die Vorgartenbereiche werden als die Flächen zwischen erschließender öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und vordere Hausfassade, einschließlich deren Verlängerung zur Grundstücksgrenze, definiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Kleinsträuchern, geschnittenen Hecken, kuben), Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Rasen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Hauszugewegungen, (Tiefgaragen) Zufahrten, 1 PKW-Stellplatz pro Vorgarten (gemäß Ziffer 5), Müllstandorte, Einfriedungen, offene Fahrradstellplätze, Anlagen zur Energie- und Wärmeversorgung (gemäß Ziffer 6), sowie Feuerwehraufstellflächen.
Das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen jeglicher Art (zum Beispiel Schotterflächen und/oder Steingabionen) und Kunstrasen ist nicht zulässig.
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Anbaubeschränkungzone gem. Straßen- und Wegegesetz NRW (StWiG)**
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StWiG NRW)
 - dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, errichtet geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
 - sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
 - Anlagen der Außenwerbung gem. Straßen- und Wegegesetz (StWiG)**
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 Abs. 1 StWiG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StWiG NRW gleich.
Sicht- und Lärmschutzwälle sowie -wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

- Altstandort**
Im Plangebiet befindet sich die im Altlastenverzeichnisseskataster geführte Altablagung Nr. 148. Hierbei handelt es sich um einen Altarm des Rheins.
- Wasserschutzone**
Das Plangebiet liegt anteilig innerhalb der Wasserschutzone III A des Wasserschutzbereichs „Uerdingen-Bruchweg“.
Die Verbot- und Genehmigungsvorbehalte der geltenden Wasserschutzbereichsverordnung „Uerdingen-Bruchweg“ sind einzuhalten.
- Hochwasserrisikogebiete**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (Höxtrem) gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (HWH).
- Sauerstoff-Stickstoff-Doppelfemilung**
Vor der Durchführung von Arbeiten im nachrichtlich dargestellten Schutzstreifen der Sauerstoff-Stickstoff-Doppelfemilung (FLO55 / FL155) ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen örtlich (gegebenenfalls durch Ortung, Querschläge, Suchschachtungen, Handschachtung o. ä.) die genaue Lage der Leitungen zu überprüfen.
Bei allen Arbeiten/Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Sauerstoff-Stickstoff-Doppelfemilung (FLO55 / FL155) sind die Anweisungen des Leitungsbetreibers zum Schutz der Fernleitungen einzuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch den Leitungsbetreiber. Der Beginn aller Arbeiten im Schutzstreifen der Leitung ist dem Leitungsbetreiber rechtzeitig vor zu melden.
- Beleuchtung, Mittelspannungs-, Kommunikationskabel und Fernwärmeleitung**
Bei allen Arbeiten/Baumaßnahmen im Bereich der nachrichtlich dargestellten Leitungen sind die Anweisungen des Leitungsbetreibers zum Schutz der Leitung (Schutzanweisung) zu berücksichtigen und einzuhalten.
- Hinweise**
 - Städtebauliche Verträge**
Zu diesem Bebauungsplan besteht ein städtebaulicher Vertrag.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBerG) und § 14 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sind, sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, in jedem Einzelfall die Raumunterlagen vor Errichtung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.
 - Bodenflur**
Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Bestimmungen der §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW anzuwenden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfindung ist die Stadt Krefeld - Fachbereich 61 – als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Kampfmittel**
Kampfmittelrückstände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschießen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Krefeld, Fachbereich Feuerweh und Zivilschutz, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
 - Bodensanierungskonzept**
Bei Umsetzung der Planung sind gemäß BBodSchV für die geplante Wohnbebauung und deren Freizeite die Prüfwerte für Kinderspielflächen im Zusammenhang mit dem Wirkungspfad Boden - Mensch einzuhalten. Für den Einbau/die Verwendung von Boden ist die LAGA Nr. 20 (Ländersarbeitsgemeinschaft Abfall vom November 1997, "Technische Regeln der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen") - Allgemeiner Teil vom 06.11.2009 - in Verbindung mit der TR - Boden vom 05.11.2004 einzuhalten und lediglich der Zuordnungswert Z 0 - Boden - zulässig.
Für den Einbau/die Verwendung von aufbereiteten mineralischen Altbaustoffen bzw. mineralischen Baustoffen aus Bauabfällen (Beschaltungs- oder industriellen Prozessen (Hochöfen, Hüttenschlacke etc.) als Frostschutz-, Trag- schicht oder Auffüllmaterial ist gem. §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz, 47792 Krefeld, zu beantragen. Hierzu geht auch güteüberwachtes Recyclingmaterial bzw. güteüberwachte Schlacke/Asche nach den Verweirterassan NRW vom 09.10.2001.
Vor Errichtung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis darf ein Einbau der genannten Materialien nicht erfolgen.
 - Erdbebenzone**
Nach Untersuchungen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen liegt die Gemarkung Krefeld innerhalb der Erdbebenzone 0/T.
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für die üblichen Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebeeinträchtigungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
 - Artenschutz Bodungsverbot**
Nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es zum Schutz der Fauna verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuweiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitsung von Bäumen. Im Einzelfall kann nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Krefeld davon abgesehen werden.
 - Baumhöhlenkontrolle**
Die von der Fällung betroffenen Bäume sind vor der Fällung (unter Einhaltung der Bauzeiterregelung bei der Rodung von Gehölzen) auf ihr Nutzungspotenzial zu überprüfen.
Sollten sich im Rahmen der Baumhöhlenkontrollen neue, artenschutzrechtlich relevante Erkenntnisse ergeben, ist eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen (ggf. mit der Entwicklung entsprechender Handlungs-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach BNatSchG Paragraf 44 Absatz 1 Punkt 1-3).
 - Vogelfreundlicher Einsatz von Glas**
Auf den Einsatz von großflächigen, Über-Eck- und Spiegel-Verglasungen ist möglichst zu verzichten. Wo dies nicht möglich ist, sind fachgerechte Maßnahmen zum Vogelschutz vorzunehmen.
 - Baumwurzelschutz**
Die Befreiung ist Insekten- und fiedermassfreudlich auszuführen und durch Gehölzpflanzungen von den angrenzenden Freiflächen abzusichern.
 - Baumwurzelschutz**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Krefeld (Baumwurzelsatzung vom 5. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungsatzung 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.
Sofort Baumfällungen sind zu vermeiden. Dies ist beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumwurzelsatzung zu stellen.
 - Baumpflanzungen (Pflanzgruben)**
Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sind unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverweiterungen, Bauweisen und Substrate, auszuführen (FLL - FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V., Bonn). Die neuen Baumquartiere (u.a. Grubentiefe > 1,5 m, Grubenvolumen > 12 m³) sind zu begrünen.
Für fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Wurzelstützfolie, Mählschutz, Bewässerungsschutz (schwarz) und Pflanzenverankerung (Pfahl-Dreieck).
Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Pflanzenbäume ggf. durch Baumbügel (Rundbügel) dauerhaft zu schützen.

- Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung**
Sämtliche Begrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Ausfälle jeglicher Art sind sowohl auf unterbauten als auch nicht unterbauten Flächen zeitnah zu ersetzen.
Für Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 und für die Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anwachsens der Pflanzen ist eine Fertigstellungsplanne (1. Pflegejahr) nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich. Danach ist eine 2-jährige Entwicklungsplanne (2. + 3. Pflegejahr) nach § 8919 bis als Bestandteil der Pflanzarbeiten vorzusehen.
Es sind die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarbaugesetz (NachbG -NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40 bis 51).
Darüber hinaus sind die (auf) Wuchsbeschränkungen für Gehölze im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.
- | Pflanzvorschlagsliste 1
Straßen- und Stellplatzanlagen, Grünzüge:
Laubbäume (Gehölze lt. Ordnung) | Amberbaum
Bambushal
Gleditschie
Feld-Ahorn
Hainbuche
Hainbuche
Purpur-Erle
Schurbaum
Kopfenleiche
Kobuschie
Rot-Ahorn
Purpur-Erle
Schurbaum
Säulen-Tulpenbaum
Silber-Linde "Brabant"
Stiel-Eiche
Spitz-Ahorn
Summ- oder Boulevard-Eiche
Trauben-Kirsche
Weiß-Eiche
Winter-Linde
Zelkove | |
|--|--|--|
| Liquidambar styraciflua
Corylus colurna
Gleditsia triacanthos in Sorten
(Bspw. „Skyline“)
Acer campestre in Sorten
(Bspw. „Eisfink“)
Carpinus betulus in Sorten
(Bspw. "Fastigiata" und "Frans Fontain")
Ostrya carpinifolia
Tilia x europaea „Palidra“
Acer rubrum
Alnus x spaethii
Sophora japonica in Sorten
(Bspw. „Regen“)
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“
Tilia tomentosa "Brabant"
Quercus robur
Acer platanoides in Sorten
(Bspw. "Schwedler" und "Columnar")
Quercus pubescens
Prunus padus in Sorten
(Bspw. „Tiefurt“ und „Albertain“)
Fraxinus americana "Autumn Purple"
Tilia cordata in Sorten
(Bspw. „Rancher“)
Zelkova serrata
(Bspw. „Green Vase“)
Quercus cerris
Malus hybrid in Sorten
(Bspw. „Everest“)
Celtis australis | | |
| Klimaresiliente Nadelbäume
Ginkgo biloba
Pinus sylvestris
Taxodium distichum | Ginkgo
Waldkiefer
Summzypresse | |
| Pflanzvorschlagsliste 2:
Allgemeine Wohngebiete:
Laubbäume (Gehölze lt. Ordnung) | Amberbaum
Blasenbaum
Eberesche
Feldahorn
Gleditsia triacanthos „Sumburst“
Magnolia kobus
Magnolia speciosa „Kanzan“
Prunus sargentii "Accolade"
Prunus padus „Tiefurt“
Malus sylvestris
Malus tschonoskii | Roter Fächer-Ahorn
Fächer-Ahorn
Kanadische Felsenbirne
Weißer Hartriegel
Nuttalls Blüten-Hartriegel
Sommermagnolie
Flieder |
| Pflanzvorschlagsliste 4
Kletterpflanzen:
Clematis in Sorten
Hedera helix
Hedera helix
Lonicera in Sorten
Parthenocissus tricuspidata | Waldrebe
Efeu
Kletterhortensie
Geißblatt
Wilder Wein | |
| Pflanzvorschlagsliste 5
Heimische Strauchpflanzungen
Laubbäume
Sorbus aucuparia
Acer campestre
Carpinus betulus
Pyrus communis
Sorbus aria
Prunus avium
Malus sylvestris | Eberesche
Feld-Ahorn
Hainbuche
Kultur-Birne
Mehlbere
Vogel-Kirsche
Wild-Apfel | |
| Sträucher
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
L | | |