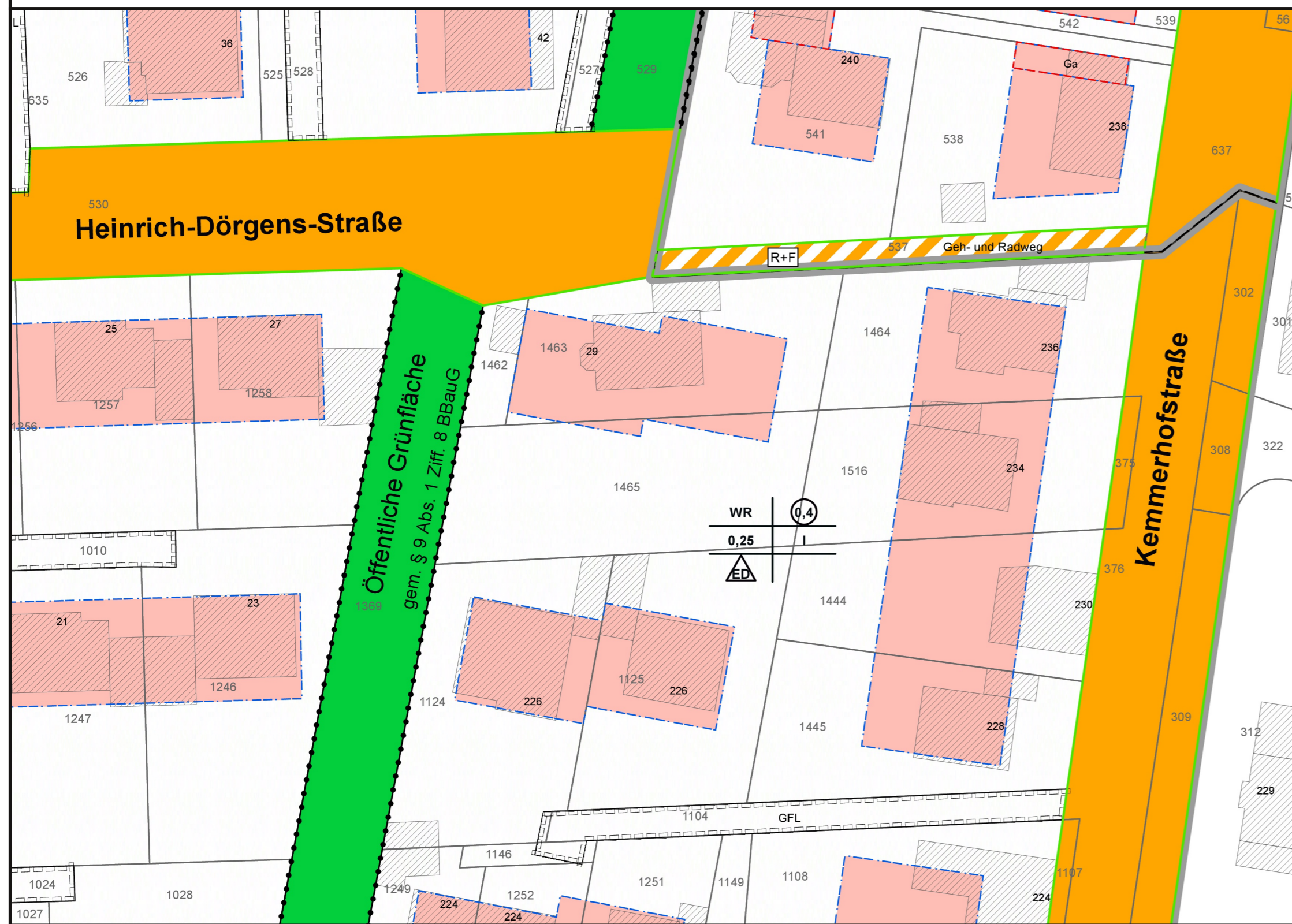


# 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 386

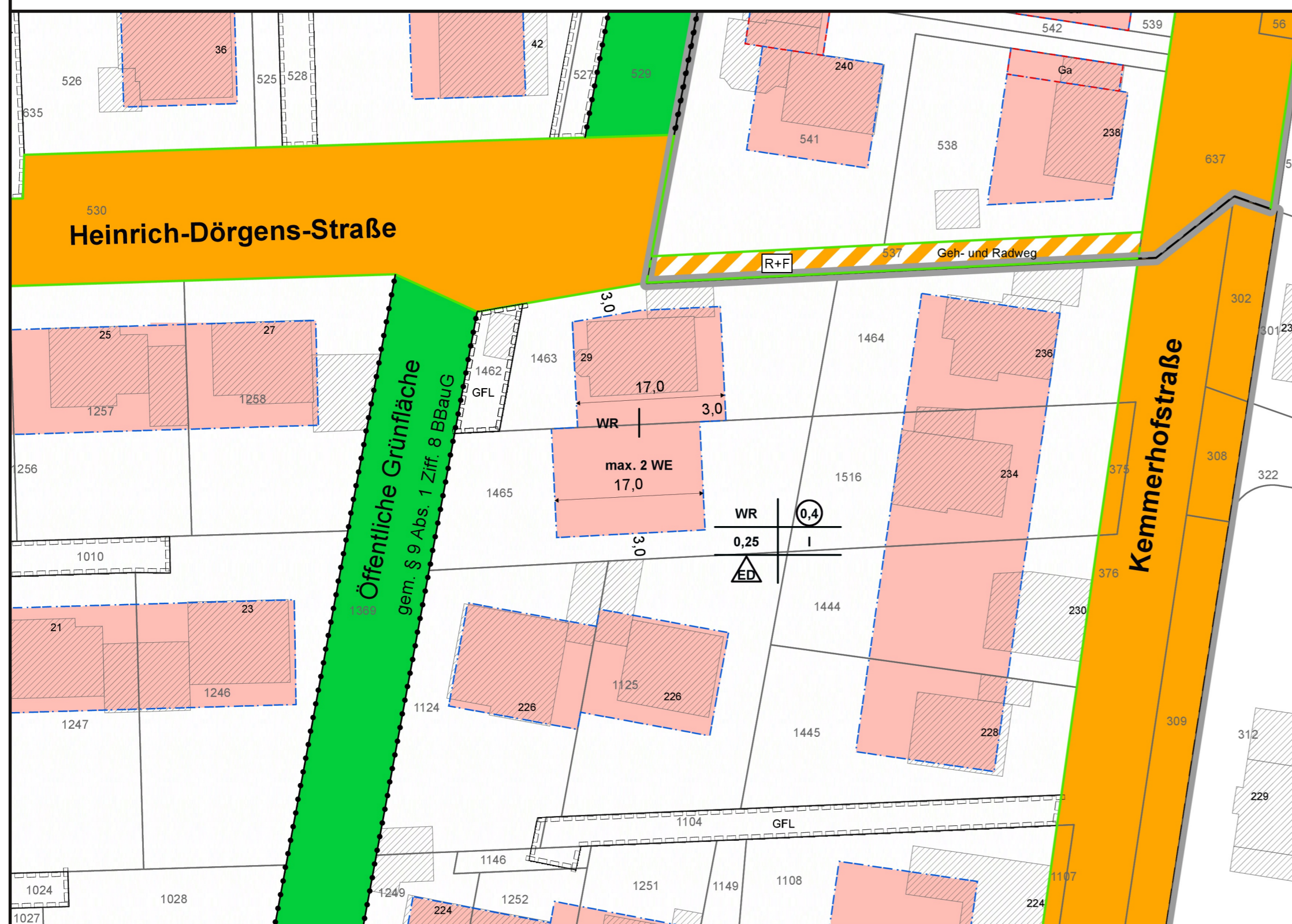
- Moerser Landstr./ Kemmerhofstr./ Buscher Holzweg-

Im Bereich Heinrich-Dörgens-Straße 29

## Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 386 (ohne vereinfachte Änderung)



## Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 386 (mit vereinfachter Änderung)



### Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 386 in der letzten gültigen Fassung vor der vereinfachten Änderung.

### Zusätzliche textliche Festsetzungen zur 14. vereinfachten Änderung

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Im Reinen Wohngebiet (WR) darf die maximale Gebäudehöhe von 41,3 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden (Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9 m über Straßenniveau).

#### zusätzliche Hinweise:

##### Entwässerung

Auf der Heinrich-Dörgens-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 300. Das Grundstück ist an den Kanal anzuschließen. Details zur Grundstücksentwässerung sind im entsprechenden Entwässerungsgesuch mit dem Kommunalbetrieb der Stadt Krefeld AöR abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld zu stellen.

##### Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes 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 bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Krefeld ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumschutzsatzung zu stellen.

##### Rodungsverbot

Nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz 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 abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Im Einzelfall kann nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde davon abgewichen werden.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld bleibt unberührt.

##### Klarstellung zur Berechnung der Geschossfläche

Im Bereich der 14. vereinfachten Änderung ist bei der Berechnung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) weiterhin die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 anzuwenden und damit auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

##### Klarstellung zur Berechnung der Vollgeschosse

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

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
  - WR: Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
  - WR: Nicht überbaubare Grundstücksfläche der Baugestaltfläche gem. BauNVO § 2-11
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - ⊕: Geschossflächenzahl, Höchstmaß\*
  - ⊙: Grundflächenzahl, Höchstmaß\*
  - II: Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß\*
  - ⊖: Anzahl der Vollgeschosse (zwingend\*)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
  - o: offene Bauweise
  - △: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △: nur Hausgruppen zulässig
  - : überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze
  - 2 WE: Beschränkung max. Wohneinheiten
- Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (f) BauGB)**
  - : Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - : Straßenbegrenzungslinie
  - : Straßenbegrenzungslinie besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - : Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - R+F: Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (f) BauGB)**
  - ⊕: Öffentliche Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - : Fläche für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Ga: Zweckbestimmung: Garagen
  - : Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - GFL: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

### Kartengrundlage:

ALKIS\_ADV\_SHAPE\_Krefeld (Stand 16. November 2021)  
Gemeinde Krefeld, Gemarkung Traar, Flur 47  
Stadt Krefeld, FB 62 - Vermessungs- und Katasterwesen im September

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung und die Übereinstimmung mit den planerischen Festsetzungen der Bebauungsplanurkunde werden bescheinigt.

Krefeld, .....  
**FACHBEREICH 62  
VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN**

Ltd. Stadtvermessungsdirektorin

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

**DER OBERBÜRGERMEISTER  
Im Auftrag**

Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

Der Rat der Stadt Krefeld hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) gemäß Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am heutigen Tage (Punkt 11.) der Tagesordnung für den öffentlichen Teil) die gemäß § 13 BauGB durchgeführte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Krefeld, .....

**Oberbürgermeister Schriftführer**

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgedrückt.

Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Rates der Stadt Krefeld vom 24.03.2021 sowie das Bereithalten der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Krefelder Amtsblatt Nr..... vom ..... bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die vereinfachte Änderung in Kraft.

Krefeld, .....  
**DER OBERBÜRGERMEISTER  
Im Auftrag**

Leiter des Fachbereichs Stadt- und Verkehrsplanung

**Maßstab 1 : 500**