

Stadt Krefeld



BEBAUUNGSPLAN Nr. 803 (Fassung 2) **- *Südlich Moerser Landstraße / Buscher Holzweg* -** **Rechtskräftig seit dem 17. Juli 2020**

Rechtsgrundlage:

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) gemäß Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Ausschluss von Nutzungen in den Mischgebieten

(§ 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis Nr. 8 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1, MI 3, MI 4 und MI 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet MI 2 sind höchstens zwei Wohnungen (2Wo) je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

In den Mischgebieten MI1 - MI5 ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFB) mindestens

33,15 m über NHN herzustellen. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe OKFFB kann ausnahmsweise in den Mischgebieten MI2 - MI5 zugelassen werden, sofern niedrigere Mindesthöhen der OKFFB den gleichen Überflutungsschutz vor eindringendem Oberflächenwasser in die Gebäude gewährleisten.

Hinweis:

Die festgesetzte Mindesthöhe OKFFB bezieht sich auf die höchste geplante Geländeoberfläche von 32,95 m über NHN, zu der die OKFFB aus Gründen der Überflutungs-/Starkregenvorsorge einen Mindestabstand von 20 cm einhalten muss.

Für die Baugebiete MI 2 - MI 5 gilt eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante) von 42,95 m über NHN. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine.

Hinweis:

Bei geplanten Geländehöhen zwischen 32,50 m und 32,95 m über NHN entspricht dies Gebäudehöhen zwischen 10,00 m und maximal 10,45 m über Geländeneiveau.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO))

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO))

In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 5 sind hochbauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit "GFL" festgesetzte Fläche dient der Erschließung der angrenzenden Baurundstücke und ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Entsorgungsunternehmen zu belasten. Die begünstigte Baufläche ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

6. Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz - Schallschutz im Hochbau gegenüber Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Lärmpegelbereiche III bis V sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist für die Fassaden nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016 zu führen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume
	dB(A)	$R_{w, res}^*$ dB	$R_{w, res}^*$ dB
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (vgl. Tabelle 7 der DIN 4109)

Der Nachweis hat unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors KAL (dB) für unterschiedliche Raumgeometrien nach DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1 zu erfolgen.

Zusätzlich sind ab Lärmpegelbereich III für Schlafräume und solche, die zum Schlafen genutzt werden können, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Begrünung der Baugrundstücke im Mischgebiet MI 1

Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet MI 1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste Nr. 1 empfohlen.

Vorschlagsliste Nr. 1: **Deutsche
Bezeichnung**

Amberbaum

Hainbuche

Ginko

Purpur-Erle

Sumpfeiche

Schnee-Felsenbirne

Baum-Magnolie

Zierapfel

Kornelkirsche

**Botanische
Bezeichnung**

Liquidambar styraciflua

Carpinus betulus

Ginko biloba

Alnus spaethii

Quercus palustris

Amelanchier arborea

Magnolia kobus

Malus Hybriden

Cornus mas

7.2 Extensive Begrünung der Dachflächen im MI 1

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind alle Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation zumindest extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Belichtungsflächen und technische Aufbauten; dies gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen.

7.3 Begrünung der neuen Erschließungsstraße

Innerhalb der neu angelegten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Vorschlagsliste Nr. 1 empfohlen.

7.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wieder anzupflanzen.

Hinweis:

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

II. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 mit der 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". Die in dieser Zone erforderlichen, in der DIN 4149 aufgeführten bautechnischen Maßnahmen sind durchzuführen. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Für Gebäude mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 wie z. B. die Feuer- und Rettungswache wird davon abgewichen und die Bemessungsbeiwerte der Zone 1 zugrunde gelegt. Sie zählen zu den Bauwerken, deren Unversehrtheit während des Erdbebens von Bedeutung für den Schutz der Allgemeinheit sind.

III. Hinweise

1. Erfragung Grundwasserstand bei der LINEG

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG), Friedrich-Heine-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die im Plangebiet auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer sind über offene Rinnen der im MI 1 festgesetzten Versickerungsanlage (Mulde) zuzuführen. Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungszwang können für den Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in den Buscher Holzweg sowie bei Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden. Die rückwärtig gelegenen Terrassenflächen im MI 2 können dezentral auf den Privatgrundstücken entwässert werden. Bei der Dimensionierung der Mulde wurde bei allen Gebäuden im Plangebiet eine Dachbegrünung mit einer Tragschicht von mindestens 10 cm abflussmindernd berücksichtigt. Für Kapazitätsengpässe der Mulde bei Starkregenereignissen ist durch Modellierung der Freifläche um die Mulde und Höhenanordnung des Parkplatzes, ein ausreichendes Rückhaltevolumen zu schaffen. Zur Gewinnung weiteren Rückhaltevolumens sind öffentliche und private Erschließungsstraßen mit einem Trichterprofil auszubilden. Tiefgaragenzufahrten sind so zu konstruieren, dass Wasser aus dem Straßenbereich nicht über die Rampen in die Tiefgaragen eindringen kann. Bei Gebäuden ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) in den Erdgeschossen über der geplanten Geländeoberfläche herzustellen, um Oberflächenwasser nicht in die Gebäude eindringen zu lassen. Des Weiteren müssen die Oberkanten von Lichtschächten und Kellertreppen, die Unterkante von Kellerfenstern etc. so hergestellt werden (z. B. durch Aufkantungen, Bodenschwellen), dass ein Eindringen von Wasser ausgeschlossen ist.

3. Bodenkundliche Baubegleitung

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

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

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 und 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.

4. Einbau und Verwendung von Materialien

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.

Für den Einbau/die Verwendung von aufbereiteten mineralischen Altbaustoffen bzw. mineralischen Baustoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) oder industriellen Prozessen (Hochofen-, Hütenschlacke 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.

5. Umgang mit Bodendenkmalen

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen bisher nicht vor. Da bisher keine systematische Ermittlung des archäologischen Potentials durchgeführt wurde, kann die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen nicht ausgeschlossen werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Krefeld als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die allgemeine Anzeige- bzw. Meldepflicht nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

6. Kampfmittelrückstände

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar keine Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Krefeld, Fachbereich Feuerwehr und Zivilschutz, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

In der Baumreihe am Buscher Holzweg in Höhe des Mischgebietes MI 3, befindet sich in der der Moerser Landstraße am nächsten stehenden Robinie eine Baumhöhle, welche möglicherweise von baumbewohnenden Arten als Quartier genutzt wird. Dieser Baum ist nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Baum rechtzeitig vor Fällung durch einen ausgewiesenen Fledermausexperten nach Fledermäusen zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Fällung mitzuteilen. Erst nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde kann die Robinie ggf. zur Fällung freigegeben werden. Wird ein Besatz nachgewiesen, ist eine Fällung nur Anfang September bis spätestens Ende Oktober möglich. Versehentlich gefällte Bäume mit Höhlen sind sofort auf Besatz zu überprüfen und - falls überwinterte Fledermäuse gefunden werden - unverzüglich zu sichern. Die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie mit aufgefundenen Fledermäusen umzugehen ist. Werden Individuen streng geschützter Arten, insbesondere Fledermäuse, die verletzt, hilflos oder krank sind, aufgefunden, ist dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Krefeld, zu melden. Die Behörde entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

8. Rodungsverbot

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

9. Städtische Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld vom 5. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 8. Dezember 2005, bekannt gemacht am 29. Dezember 2005. Als Ausgleich für den Verlust an Bäumen gemäß Baumschutzsatzung erfolgen mindestens 17 Neuanpflanzungen im Plangebiet. Die nicht planintern zu leistenden 13 Ersatzpflanzungen sind als Straßenbäume in der Nähe durchzuführen.

Auf die Satzung der Stadt Krefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vom 11. Dezember 2003, bekannt gemacht am 18. Dezember 2003, wird hingewiesen.

Für die Baugebiete MI 2 bis MI 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 - südlich Moerser Landstraße/ Buscher Holzweg - gilt gemäß § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für die Baugebiete MI 2 bis MI 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 - südlich Moerser Landstraße / Buscher Holzweg (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 Stadt- und Verkehrsplanung, Parkstraße 10, während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

11. Schalltechnische Untersuchung für Feuer-/Rettungswache

Ein Normalbetrieb der Feuerwache bei Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) ist zu untersagen, da dieser zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. Um auf die Verwendung des Martinshorns im Einsatzfall verzichten zu können und dem Gebot zur Minimierung der Geräuschimmissionen nachzukommen, ist eine bedarfsgesteuerte Lichtzeichenanlage in Betracht zu ziehen.

Anhang

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für die Baugebiete MI² bis MI⁵ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 - südlich Moerser Landstraße / Buscher Holzweg - (Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 803)

Präambel

Die Erscheinungsform der Gebäude und des öffentlichen Raumes trägt erheblich zur Adressbildung des Gebietes bei. Architektur ist damit nicht nur Privatangelegenheit, sondern hat auch eine öffentliche Seite. Viele Neubaugebiete leiden an einer nicht aufeinander abgestimmten Vielfalt von Materialien, Formen und Farben auf engstem Raum. Um die Attraktivität des Baugebietes auch langfristig sicherzustellen, sind Leitlinien für das Bauen sinnvoll, die die bauliche Vielfalt ordnen. Die Gestaltungssatzung soll ein Mindestmaß an baulicher Qualität mit einer ablesbaren Identität für das Gebiet sicherstellen, gleichzeitig soll über die Verwendung von für den Ort typischen Materialien eine Verbindung und gestalterische Verknüpfung mit dem bestehenden Siedlungsgefüge hergestellt werden. Hierdurch entstehen für die einzelnen Bauherren gestalterisch aufeinander abgestimmte Nachbarschaften, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern auch zur Werterhaltung der eigenen Immobilie beitragen.

Gestaltungssatzung

Aufgrund des § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Krefeld am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Baugebiete MI² bis MI⁵ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803 - südlich Moerser Landstraße / Buscher Holzweg. Der räumliche Geltungsbereich ist als schwarze Umrandung in dem anliegenden Plan (Anlage 1) dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle Vorhaben, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der BauO NRW in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft. Ferner gilt sie für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind.

§ 3

Bauliche Anlagen in Grenzbebauung

(1) Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Sie sind mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe, gleichem Fassadenmaterial und gleicher Fassadenfarbe und symmetrischer Fassadenaufteilung zu errichten. Doppelhaushälften sind darüber hinaus mit gleichem Abstand zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten.

(2) Doppelte Grenzgaragen und Grenzcarports sind einheitlich zu gestalten. Insbesondere sind sie mit gleicher Gebäudehöhe, gleicher Dachneigung und gleicher Fassadengestaltung sowie mit gleichem Abstand zur erschließenden Verkehrsfläche auszuführen. Außerdem sind ihre jeweiligen Zufahrten in gleicher Höhenlage und Neigung zu errichten.

§ 4

Fassadenmaterial und -farbe

Für die Gebäudefassaden sind im Erdgeschoss ausschließlich blauschwarzer oder dunkelroter Klinker zulässig. Weitere Geschosse können mit weißem oder grau abge-töntem Putz verkleidet werden. Zur Gliederung der Fassade oder Absetzen von Gebäudeteilen können auf maximal 1/3 der geschlossenen Fassadefläche Holz, Naturstein, Metall, Faserzement und Sichtbeton ergänzend verwendet werden. Es sind immer die natürlichen Materialfarben von rohen oder farblos behandelten Materialien wie Holz, Stein und Beton einzusetzen. Bunte und glänzende Farbanstriche sind nicht gestattet. Nicht zulässig sind weiterhin Fliesen und Kunststoffverkleidungen aller Art (Klinkerimitat, Fliesenimitat etc.) sowie glänzende Ziegel (glasiert) und polierte Metall- und Natursteinflächen.

Die Putzleitfarbe ist weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: Perl-weiß (RAL 1013), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Reinweiß (RAL 9010), Papyrusweiß (RAL 9018).

§ 5

Dachausbildung (Dachform, -neigung, -richtung, -überstand, -aufbauten und -material)

(1) Für Hauptgebäude und Nebenanlagen werden als gleichartig zulässige Dachformen und Neigungen festgelegt:

- einfaches Pultdach, Neigung maximal 15° oder
- Flachdach.

(2) Hauptgebäude mit Pultdächern sind traufständig zu den Erschließungsstraßen zu errichten.

(3) Bei allen Dachformen ist der Dachüberstand an sämtlichen Dachseiten auf maximal 0,35 m begrenzt.

(4) Dachgauben sind grundsätzlich ausgeschlossen.

(5) Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

(6) Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Belichtungsflächen und technische Aufbauten; dies gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen.

§ 6

Fenster, Außentüren, Garagentore, Windfänge und Vordächer

(1) Für Fenster, Türen und Garagentore sind neutrale Weißtöne (RAL 1013, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9010, RAL 9018), alle Grautöne der 7000er Nummern bei den RAL-Farben sowie die natürlichen Materialfarben bei Holzbauweise zulässig. Bei Doppel-häusern sind Fenster und Türen in einheitlichen Farbtönen auszubilden. Das gleiche gilt für Garagentore bei doppelten Grenzgaragen. Bunte Deckanstriche, folierte Strukturen, Texturen, Muster sowie Imitate (z. B. auf Kunststoff aufgedruckte Holzstrukturen) sind unzulässig.

(2) Vordächer sind als einfache Stahl-Glaskonstruktionen auszubilden.

§ 7

Vorgärten, Einfriedungen und Nebenanlagen

(1) Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

(2) Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zur Garage/Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen. Steingärten sind nicht zulässig. Der Vorgarten-bereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und - getrennt hiervon - für die notwendige Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 6,00 m befestigt werden. Bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblichen Nutzungen

kann die Zuwegung auf 3,00 m verbreitert werden. In den Zufahrten und Zugängen sind ausreichend dimensionierte offene Rinnen für die Niederschlagsentwässerung zu führen.

(3) Von der erschließenden Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig, ggf. in Verbindung mit einem grünen Stabgitterzaun. Seitlich ab Gebäudevorderkante sind geschnittene Hecken oder mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Hecken sind aus heimischen Laubgehölzarten (zusätzlich zulässig: Eibe) der folgenden Vorschlagsliste zu pflanzen: *Acer campestre* (Feldahorn), *Buxus sempervirens* (Buxbaum), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus i. S.* (Weißdorn i. S.), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ilex aquifolium* (Stechhülse), *Ligustrum vulgare i.S.* (Gemeiner Liguster i.S.), *Taxus baccata* (Eibe).

(4) Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (Rankkonstruktion) optisch von drei Seiten mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.

§ 8

Garagen und Carports

(1) Garagen sind in Material und Farbe wie das Hauptgebäude auszubilden.

(2) Carports sind weitgehend als offene Konstruktionen in Holz und/oder Stahl auszuführen. Höchstens zwei Wandseiten dürfen geschlossen werden. Sofern Carports direkt an einer Hauswand angeordnet sind, gilt auch diese Wand als eine geschlossene Wandseite.

§ 9

Satellitenanlagen, Antennen und Solaranlagen

(1) Satellitenanlagen und Antennen sind an der straßenzugewandten Fassadenseite unzulässig.

(2) Solarkollektoren- und Photovoltaikanlagen sind bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Garagen und Carports nur auf Dachflächen zulässig. Bei Pultdächern sind sie nur ohne Aufständering zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständering bis 15° erlaubt. Solaranlagen auf Hauptgebäuden müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachkante am Ortgang und von mindestens 0,50 m zur Dachkante an First und Traufe einhalten. Die Anlagen müssen in kompakter geometrischer Anordnung auf zusammenhängenden Dachflächen angebracht werden.

§ 10

Abweichungen

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann in begründeten Fällen nach § 69 BauO NRW eine Abweichung erteilt werden.

(2) Bei baulichen Maßnahmen, denen Vorschriften dieser Satzung entgegenstehen, kann vor einer Entscheidung der Gestaltungsbeirat der Stadt Krefeld über eventuelle Abweichungen im Sinne der Ziele dieser Satzung beraten und diesbezüglich Empfehlungen aussprechen.

§ 11

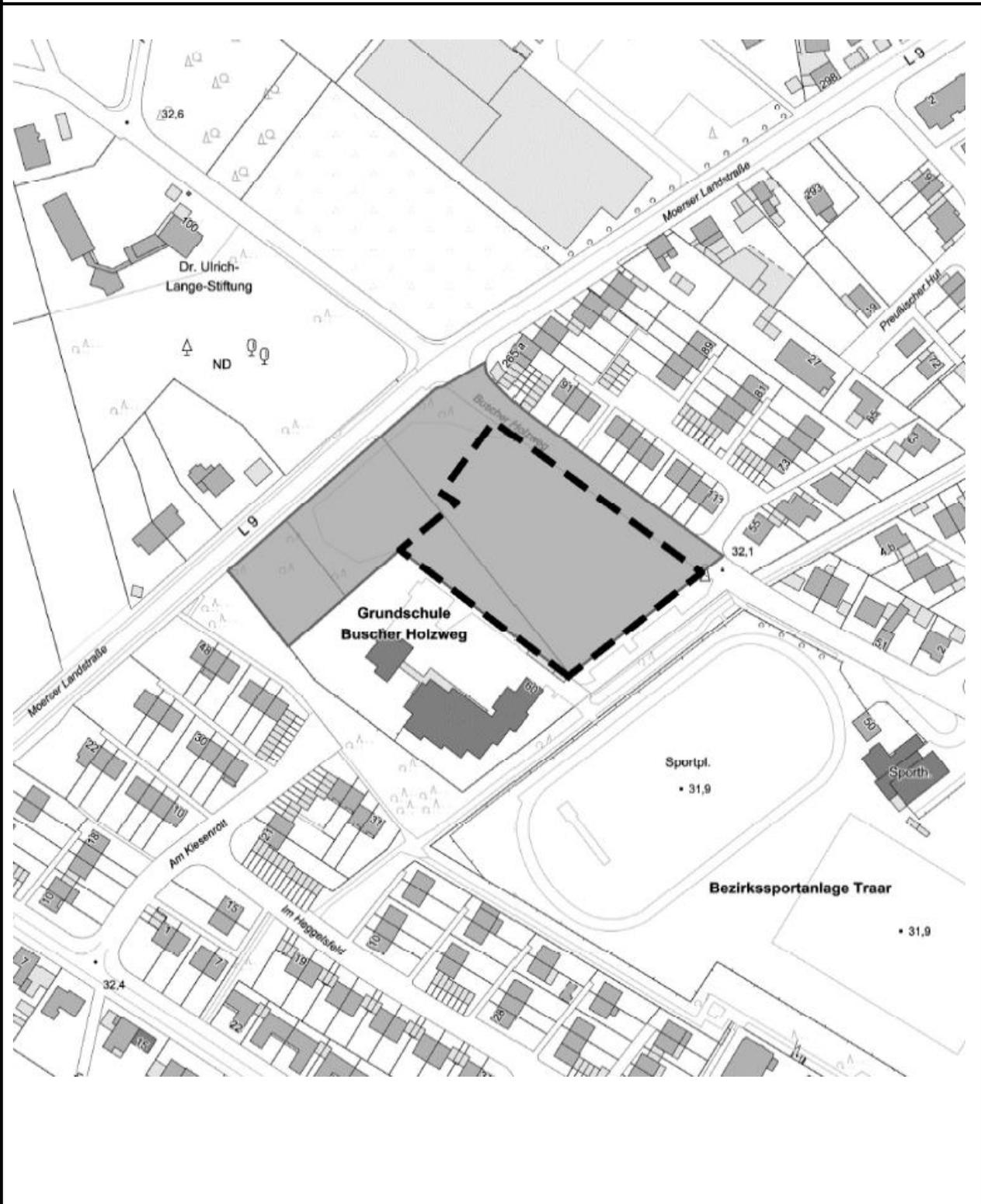
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 bis 9 dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Krefelder Amtsblatt in Kraft.

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen für die Baugebiete MI² bis MI⁵ im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 803 - südlich Moerser Landstraße / Buscher Holzweg - (Gestaltungssatzung)



— — — Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 803

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 803